

甘肃电气装备集团车辆工程有限公司拟股权收购涉及
的甘肃港通建设工程有限公司股东全部权益项目

资产评估说明

大正评报字(2023)第 366A 号

(共二册, 第二册)

北京国友太正资产评估有限公司

二〇二三年十一月二十日



目录

第一部分	关于《资产评估说明》使用范围的声明	3
第二部分	资产评估说明	4
第一节	评估对象及评估范围说明	4
一、	评估对象与评估范围内容	4
二、	实物资产的分布情况及特点	5
三、	企业申报的表外资产的类型、数量	5
四、	引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）	5
第二节	资产核实情况总体说明	6
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、	影响资产核实的事项及处理方法	7
无。		7
三、	核实结论	7
第三节	资产评估技术说明	8
一、	资产基础法评估说明	8
（一）	流动资产评估技术说明	8
（二）	非流动资产评估技术说明	15
（三）	流动负债的评估技术说明	20
（四）	非流动负债评估技术说明	23
二、	市场法评估说明	25
（一）	评估对象	25
（二）	市场法评估思路	25
（三）	被评估单位经营、资产、财务分析	26
（四）	市场法评估过程	26
（五）	市场法评估结果	31
三、	评估结论及其分析	32

（一） 评估结论	32
（二） 评估结论与账面价值比较变动情况及原因	34
（三） 股东部分权益的（溢）折价	35
第三部分 关于企业进行资产评估有关事项的说明	36

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 资产评估说明

第一节 评估对象及评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本项目的评估对象为甘肃港通建设工程有限公司的股东全部权益价值，评估范围为甘肃港通建设工程有限公司的全部资产及负债。各项资产和负债账面价值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	51,586,244.21
二、非流动资产合计	1,026,528.87
债权投资	0.00
其他债权投资	0.00
长期应收款	0.00
长期股权投资	0.00
其他权益工具	0.00
其他非流动金融资产	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	1,300.00
在建工程	0.00
生产性生物资产	0.00
油气资产	0.00
使用权资产	767,439.73
无形资产	0.00
开发支出	0.00
商誉	0.00
长期待摊费用	70,119.00
递延所得税资产	187,670.14
其他非流动资产	0.00
三、资产总计	52,612,773.08
四、流动负债合计	48,640,806.82
五、非流动负债合计	492,729.01
六、负债总计	49,133,535.83
七、净资产（所有者权益）	3,479,237.25

以上资产和负债账面值数据经甘肃泰华会计师事务所有限公司审定，并出具了

甘泰专审字(2023)第 761 号标准无保留意见的审计报告。

评估范围内的固定资产主要打印机。

流动资产和流动负债为企业经营过程中形成的资产和应当承担的负债。

表外无形资产为一项商标,注册人为甘肃港通建设工程有限公司,商标分类为第 37 类,有效期至 2033 年 5 月 20 日。

除上述纳入评估范围的资产、负债外,甘肃港通建设工程有限公司承诺无其他应纳入评估范围可识别的表外资产及负债,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、实物资产的分布情况及特点

评估范围内的实物资产主要为存货-库存商品、固定资产-电子设备。

存货-库存商品为金辉十八年白酒,共 176 瓶,存放于办公室。

固定资产-电子设备为打印机,共一台,存放于办公室,购置于 2023 年 9 月,目前使用正常。

三、企业申报的表外资产的类型、数量

表外无形资产为一项商标,注册人为甘肃港通建设工程有限公司,商标分类为第 37 类,有效期至 2033 年 5 月 20 日。

四、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估对象资产和负债账面值数据经甘肃泰华会计师事务所有限公司审定,并出具了甘泰专审字(2023)第 761 号标准无保留意见的审计报告。

第二节 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围内的资产和负债，评估机构按照资产的类型、数量和分布情况等特点，组织了专业评估项目组，并制定了详细的现场核查评估工作计划。于 2023 年 11 月 15 日至 2023 年 11 月 18 日，分成各个专业组，在被评估单位各管理部门的配合下，对评估范围内的资产和负债分别进行了现场核查，调查核实过程如下：

(一)前期辅导被评估单位相关人员清查评估范围内资产、准备向评估机构提交所需的评估资料

1. 制定工作计划，先期派遣评估专业人员，了解被评估单位资产的基本情况，召开由财务人员、各类管理人员参加的培训会，专门讲解评估明细表的填报方法以确保各项资产经济技术指标、账面价值的对应性和准确性。

2. 辅导被评估单位财务与资产管理方面的相关人员在企业对评估范围内资产自行清查的基础上，按照清查后资产的实际情况如实登记填写《资产评估明细表》账面价值左边各列的内容，同时收集委估资产的产权证明文件和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(二)初步审查被评估单位提供的资产评估明细表等文件资料

根据被评估单位填报的《资产评估明细表》，查阅有关资产的财务会计资料、台账及档案资料，了解评估范围内资产的详细情况，初步检查有无资产项目不明确、明细表项目填列不全、填错的情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无重复、漏项等，同时将信息反馈给被评估单位对资产评估明细表的内容进行完善。

(三)根据申报的资产评估明细表内容以及企业需求合理调整完善现场工作计划

(四)现场实地勘查

1. 根据本次评估范围内资产的类型、数量和分布情况，按照资产评估执业准则的有关规定，成立配备了不同评估专业人员的评估现场核查小组，以被评估单位填报的资产评估明细表为基础，在被评估单位相关人员的配合下，对不同类型的资产分别采取不同的核实方法进行实地勘查核实。同时，了解企业评估资产的使用状况，为评估

资产的价值准备资料。

2. 通过与公司管理层沟通,了解企业的历史基本情况、资产交易情况、财务状况和税收政策、业务来源和分配政策、经营情况、行业的主要政策规定和所在行业的地位、资产的配置和使用情况、上下游行业的市场发展变化对企业的影响、今后的发展规划等。

(五) 补充、修改和完善评估明细表

根据现场实地勘察结果,并将与资产评估明细表填报资料不一致的地方与企业相关人员进行充分的沟通和协调,修改完善资产评估明细表,以使“账”、“表”、“实”相符,满足资产评估的要求。

(六) 核查产权证明文件

对企业提供经营资质和评估范围内资产的权属资料进行查阅核对,以了解产权情况,。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经核实,评估范围内的资产与负债情况与被评估单位申报的评估明细表中的资产与负债情况一致。

第三节 资产评估技术说明

一、资产基础法评估说明

(一) 流动资产评估技术说明

1. 评估范围

纳入评估范围内的流动资产为货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。账面价值为51,586,244.21元，详见下表所示：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	1,309,825.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00
衍生金融资产	0.00
应收票据	6,000,000.00
应收账款	22,184,192.85
应收款项融资	0.00
预付账款	10,757,690.45
其他应收款	1,327,921.04
存货	8,136,264.93
合同资产	0.00
持有待售资产	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00
其他流动资产	1,870,349.38
流动资产合计	51,586,244.21

2. 核实过程

(1) 核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估明细表，进行账账、账表核对。首先与被评估单位的资产负债表相应科目余额核对使其相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后抽查主要流动资产核对记账原始凭证等。

(2) 资料收集：评估专业人员按照评估程序准则，根据重要性原则，结合各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、询证函、余额调节表；企业存货的盘点表、出入库记录、购买凭证、工程台账清单、工程施工合同、工程结算单等，以及各类主要流动资产的记账凭证等评估相关资料。

(3) 现场核查：评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，对评估基准日评估明细表的存货进行了监盘，填写了存货盘点表。

3. 评估方法及结果

(1) 货币资金

货币资金账面值为 1,309,825.56 元，包括银行存款。

银行存款账面值为 1,309,825.56 元，共 3 个账户，评估专业人员核对银行日记账、会计报表和明细表，收集每户银行存款的银行对账单、余额调节表，并对其期末余额进行函证，根据回函情况对其逐户核对。如果与企业账面余额不一致时，对开户银行和企业双方未达账项的调整进行了核实，了解形成未达账项的原因，没有发现对净资产有影响的事项。经核实，银行存款余额相符，以核实后账面值作为评估值。

银行存款评估值为 1,309,825.56 元，无评估增减值。

(2) 应收票据

应收票据账面值为 6,000,000.00 元，共 3.00 笔，为银行承兑汇票和商业承兑汇票。

核实时，评估专业人员核对明细账与总账、报表、评估明细表余额，根据评估明细表监盘库存票据，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，收集评估基准日后票据的承兑、背书转让、到期未承兑的数额情况。

经核实应收票据真实、完整，账、表、单金额相符。没有资料显示应收票据可能形成坏账的情况，因此应收票据以核实后的账面值作为评估值。

应收票据评估值为 6,000,000.00 元，无评估增减值。

(3) 应收账款

应收账款账面余额为 22,954,008.50 元，共 7.00 笔，计提坏账准备为 769,815.65 元，应收账款账面价值为 22,184,192.85 元。主要为应收宁夏矿能投能源发展有限公司的工程款等。

对应收款项，评估专业人员首先核对资产评估明细表与明细账、总账、财务报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证并收集业务原始凭证，对没有回函的款项核查原因，采取收集记账凭证、业务合同、收款凭证、收集期后收回款项的有关凭证等替

代程序核实真实性，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性。通过核实，应收款项账账、账表金额相符。

评估专业人员在对上述应收款项核实的基础上，借助于历史资料和现场核查了解的情况，根据重要性原则，具体分析数额、欠款时间、款项回收，与企业沟通欠款的原因，了解欠款人经营状况、还款能力及还款意愿、资金、信用等情况，搜集资料，针对不同的情况采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失。对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后债务方不认可且已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项且难以确定收不回账款数额的，与企业沟通一致后，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失。

对关联方、集团内部的往来款项，评估风险损失为 0；对部分非关联方、集团内部的往来款项根据客户历史收款情况及企业判断其还款意愿等因素综合分析后认为不存在回款障碍的，评估风险损失为 0，其余款项经对客户历史年度收款的情况判断，评估专业人员结合会计政策认定评估风险损失认定原则如下：

- ①账龄在一年以内的应收账款按 3%计取；
- ②账龄在一至二年的应收账款按其账面余额的 7%计取；
- ③账龄在二至三年的应收账款按其账面余额的 30%计取；
- ④账龄在三至四年的应收账款按其账面余额的 50%计取；
- ⑤账龄在三至四年的应收账款按其账面余额的 80%计取；
- ⑥账龄在五年以上的应收账款按其账面余额的 100%计取；
- ⑦关联方之间不计取坏账损失。

按以上标准，确定应收账款风险损失为 769,815.65 元。以应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估值以零列示。

应收账款评估值为 22,184,192.85 元，无评估增减值。

（4） 预付账款

预付账款账面值为 10,757,690.45 元，共 12.00 笔，主要为预付甘肃正达祥建筑工程有限公司工程款等。

对预付账款评估专业人员首先核对明细表、会计报表、总账和明细账余额，然后

收集大额款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证，并实施函证，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等。通过核实，账账、账表金额相符。

对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易的预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值。

评估以核实后的账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

预付账款评估值为 10,757,690.45 元，无评估增减值。

(5) 其他应收款

其他应收款账面余额为 1,336,228.91 元，共 18.00 笔，计提坏账准备为 8,307.87 元，账面价值为 1,327,921.04 元。主要内容为。

对其他应收款，评估专业人员首先核对资产评估明细表与明细账、总账、财务报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证并收集业务原始凭证，对没有回函的款项核查原因，采取收集记账凭证、业务合同、收款凭证、收集期后收回款项的有关凭证等替代程序核实真实性，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性。通过核实，其他应收款账账、账表金额相符。

评估专业人员在对上述其他应收款核实的基础上，借助于历史资料和现场核查了解的情况，根据重要性原则，具体分析数额、欠款时间、款项回收，与企业沟通欠款的原因，了解欠款人经营状况、还款能力及还款意愿、资金、信用等情况，搜集资料，针对不同的情况采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失。对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后债务方不认可且已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项且难以确定收不回账款数额的，与企业沟通一致后，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失。

对关联方、集团内部的往来款项，评估风险损失为 0；对部分非关联方、集团内部的往来款项根据客户历史收款情况及企业判断其还款意愿等因素综合分析后认为不存在回款障碍的，评估风险损失为 0，其余款项经对客户历史年度收款的情况判断，评估专业人员结合会计政策认定评估风险损失认定原则如下：

①账龄在一年以内的应收账款按 3%计取；

- ②账龄在一至二年的应收账款按其账面余额的 7%计取；
- ③账龄在二至三年的应收账款按其账面余额的 30%计取；
- ④账龄在三至四年的应收账款按其账面余额的 50%计取；
- ⑤账龄在三至四年的应收账款按其账面余额的 80%计取；
- ⑥账龄在五年以上的应收账款按其账面余额的 100%计取；
- ⑦关联方之间不计取坏账损失。

按以上标准，确定其他应收账风险损失为 8,307.87 元。以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估值以零列示。

其他应收款为 1,267,451.04 元，评估减值 60,470.00 元，减值率 4.55%。

（6） 存货

存货账面余额为 8,136,264.93 元，存货跌价准备为 0.00 元，账面价值为 8,136,264.93 元。包括产成品（库存商品）、工程施工。

首先，评估专业人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅收集相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况；其次，了解企业的存货内控制度和核算制度，对存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对可能存在的失效、变质、残损、滞销积压、无用等存货进行了重点调查；再次，根据重要性原则结合调查情况制定存货抽查盘点表并实地监盘，查阅了抽盘存货评估基准日至盘点日之间的存货的出入库单等，确定评估基准日至盘点日之间的出入库存货的数量，并由此倒推计算出评估基准日存货的实有数量，并以此作为评估的基础。

对于工程施工，评估人员向被评估单位调查了解了工程施工的结算模式等。对工程施工合同、工程结算单及相应的凭证进行了抽查，核实了解历史收入成本结转情况。

经核实，确认企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰，账实相符。

1) 产成品（库存商品）

产成品账面余额为 73,398.96 元，计提跌价准备 0.00 元，账面值 73,398.96 元，为被评估单位外购的白酒，存放于办公室。

对于外购自用库存酒水，本次评估以核定的数量上按照市场销售价格确定评估值。

经过上述评估，产成品评估值为 91,168.00 元，评估增值 17,769.04 元，增值率 24.21%。

2) 工程施工

评估基准日工程施工账面余额 8,062,865.97 元，核算内容为被评估单位正在进行的工程施工项目。

评估人员向被评估单位调查了解了工程施工的结算模式等。对工程施工合同及相应的凭证进行了抽查。工程施工构成为近期发生的直接材料费、直接人工费、施工机械费及应分配的施工间接成本等。

评估基准日，被评估单位工程施工为正常施工，根据评估基准日的施工成本加项目预计成本利润率减去全部税金确定评估值。具体评估计算公式如下：

正常施工的工程施工评估值=工程施工×（1+成本利润率）-税金及附加-所得税

评估案例：渭源县公安局”智慧公安“建设项目（第一标）设备产品供货及集成服务项目（工程施工评估明细表 3-9-11 序号 4）

该工程截止评估基准日账面价值：2,302,618.31 元，未计提跌价准备。合同甲方为中电万维信息技术有限责任公司定西分公司，合同内容主要为信息系统设备采购及系统集成。

评估人员通过向企业有关人员了解工程施工的施工进度情况，该项目尚未完工，项目预计总成本为 10,443,506.00，预计成本利润率为 19.93%，2023 年 1-9 月管理及财务费用率为 4.11%。被评估单位增值税率为 9%，城建税率 7%，地方教育及教育附加税率为 5%，所得税率 25%。

$$\begin{aligned}\text{税金及附加} &= \text{工程施工} \times (1 + \text{成本利润率}) \times 9\% \times 12\% \\ &= 2,302,618.31 \times (1 + 19.93\%) \times 9\% \times 12\% \\ &= 29,824.50 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{管理及财务费用} &= \text{工程施工} \times (1 + \text{成本利润率}) \times 4.11\% \\ &= 2,302,618.31 \times (1 + 19.93\%) \times 4.11\% \\ &= 113,429.32 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{所得税} &= (\text{工程施工} \times (1 + \text{成本利润率}) - \text{管理及财务费用} - \text{税金及附加}) \times 25\% \\ &= (2,302,618.31 \times (1 + 19.93\%) - 113,429.32 - 29,824.50) \times 25\%\end{aligned}$$

$$= 78,913.91 \text{ 元}$$

工程施工评估值=工程施工×(1+成本利润率)-税金及附加-所得税

$$=2,302,618.31 \times (1+19.93\%) -29,824.50-78,913.91$$

$$= 2,652,800.000 \text{ 元 (取整)}$$

工程施工评估值为 8,726,124.00 元,评估值增值 663,258.03 元,增值率 8.23%。

3) 存货类评估结果

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
材料采购(在途物资)	-	-	-	
原材料	-	-	-	
在库周转材料	-	-	-	
委托加工物资	-	-	-	
产成品(库存商品)	73,398.96	91,168.00	17,769.04	24.21
在产品(自制半成品)	-	-	-	
发出商品	-	-	-	
在用周转材料	-	-	-	
开发成本	-	-	-	
开发产品	-	-	-	
工程施工	8,062,865.97	8,726,124.00	663,258.03	8.23
账面余额 合计	8,062,865.97	8,726,124.00	663,258.03	8.23
减：存货跌价准备	-	-	-	
账面值 合计	8,136,264.93	8,817,292.00	681,027.07	8.37

(7) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 1,870,349.38 元,为待抵扣、待确认的进项税。

评估专业人员首先核对资产评估明细表与明细账、总账、财务报表余额,并检查了纳税申报表及会计记录。经核实,账面值真实准确,已核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 1,870,349.38 元,无评估增减值。

4. 评估结果

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	1,309,825.56	1,309,825.56	-	-

说明

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
衍生金融资产	0.00	0.00	-	
应收票据	6,000,000.00	6,000,000.00	-	-
应收账款	22,184,192.85	22,184,192.85	-	-
应收款项融资	0.00	0.00	-	
预付账款	10,757,690.45	10,757,690.45	-	-
其他应收款	1,327,921.04	1,267,451.04	-60,470.00	-4.55
存货	8,136,264.93	8,817,292.00	681,027.07	8.37
合同资产	0.00	0.00	-	
持有待售资产	0.00	0.00	-	
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	-	
其他流动资产	1,870,349.38	1,870,349.38	-	-
流动资产合计	51,586,244.21	52,206,801.28	620,557.07	1.20

评估增值的原因如下：

(1) 存货增值原因：库存商品为外购白酒，由于其市场售价上涨，故评估增值；
工程施工由于其账面为发生的工程成本，本次评估考虑其包含的利润，故评估增值。

(二) 非流动资产评估技术说明

纳入评估范围内的非流动资产为固定资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产。账面价值为 1,026,528.87 元，详见下表所示：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
债权投资	0.00
其他债权投资	0.00
长期应收款	0.00
长期股权投资	0.00
其他权益工具	0.00
其他非流动金融资产	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	1,300.00
在建工程	0.00
生产性生物资产	0.00
油气资产	0.00
使用权资产	767,439.73
无形资产	0.00
开发支出	0.00
商誉	0.00

说明

科目名称	账面价值
长期待摊费用	70,119.00
递延所得税资产	187,670.14
其他非流动资产	0.00
非流动资产合计	1,026,528.87

1. 设备类资产

(1) 评估范围

本次评估范围内的设备类资产为一台打印机，账面原值为 1,300.00 元，账面净值为 1,300.00 元，未计提减值准备。

(2) 核实过程及方法

1) 核对账目：根据企业提供的设备类资产评估明细表，首先与企业的资产负债表相应科目核对使金额相符；然后与企业的设备类资产明细账、实物台账核对，使各类型设备明细金额及内容相符；核对各种设备原始记账凭证等，调查使其账账、账表一致。

2) 现场勘查：评估专业人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与勘察。并核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家、验收凭证等基本信息，向维护和使用人员了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息，设备的完损程度和预计使用年限等成新状况，填写了典型设备的现场调查表，使其账实相符或不一致的原因。

3) 资料收集：评估专业人员根据设备类资产的类型、金额等特征收集主要设备的财务资料，购置发票和合同设备的技术说明书等。

4) 核实结论：经勘察核实，设备账账、账表、账实相符。

(3) 基本概况

固定资产-电子设备为打印机，共一台，存放于办公室，购置于 2023 年 9 月，目前使用正常。

(4) 评估依据

- 1)《资产评估常用数据与参数手册》;
- 2)《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕43号);
- 3)《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

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

5)网络询价;

6)设备购置合同及发票;

7) 评估人员对评估对象进行勘察核实及技术鉴定记录;

(5) 评估方法

本次为企业价值评估中的设备类资产评估,根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

根据本次评估目的、价值类型以及企业持续经营假设前提,结合设备的具体情况,按照原地在用原则,对于正处于使用状态的正常生产经营用的设备,以市场价格为依据,结合设备特点和收集资料等情况采用成本法评估。

1)成本法

评估值=重置成本×成新率

对于市场上有同型号设备销售,属于同城购买,商家对购买产品包运输、上门安装调试服务,通常购买价之外,没有其他费用。因此,购买价即为重置成本。

根据网络销售平台查询,确定评估基准日的电子设备的市场价格。

则其重置成本=购置价/(1+增值税率)

① 成新率的确定

根据使用时间,结合维修保养情况,以理论成新率确定成新率。

② 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

(6) 评估案例

【案例四】惠普打印机(电子设备明细表 4-8-6 序号 1)

1. 设备状况

生产厂家:中国惠普有限公司

购置日期:2023 年 9 月

启用日期:2023 年 9 月

账面原值:1,300.00 元

账面净值：1,300.00 元

2. 重置成本的确定

经查询网上报价并向电子设备所在地电子产品市场询价,确定惠普打印机的评估基准日购置价(含税价): 1,300.00 元。由于销售商开具的增值税普通发票,无法抵扣增值税,故重置成本为设备含税购置价。

3. 设备成新率的确定

该设备购置于 2023 年 9 月,经济寿命年限为 6 年,截止评估基准日已使用 0.08 年,评估人员在企业有关人员的配合下,对委估设备进行了现场勘察和核实,具体如下:

经现场勘察,该设备自投入运行以来,维护保养较好,运行正常,设备设施均能达到设计要求,维护保养正常,未发现残损现象。经与企业资产管理人员了解设备运行及维护保养情况后,结合设备的经济使用年限,确定该设备尚可使用年限为尚可使用 5.92 年,则

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (6 - 0.08) / 6 \times 100\% \\ &= 99\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

4. 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本 (不含税)} \times \text{综合成新率} \\ &= 1,330.00 \times 99\% \\ &= 1,292.16 \text{ 元 (十位取整)} \end{aligned}$$

(7) 评估结果

经评估计算,设备类资产于评估基准日 2023 年 9 月 30 日的评估结果如下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,290.00	-	-10.00	-	-0.77
电子设备	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,290.00	-	-10.00	-	-0.77

评估增减值的主要原因是:

1) 电子设备为评估基准日当月购买,账面未计提折旧,本次评估按照实际使用年限考虑成新率,故评估减值。

2. 使用权资产

使用权资产账面价值为 767,439.73 元，具体为经营租赁房产形成的，每年支付租金的现值。评估专业人员通过查阅相关合同、款项支付凭据等资料进行核实。了解使用权资产的入账和期末计价方法，摊销方法及期限等财务资料确认其摊余价值合理、准确。

由于被评估单位未计提摊销，其应计提累计摊销额在其他应付款中计提，本次评估以扣除应计提的累计摊销额确定评估值。

使用权资产评估值为 636,560.53 元，评估减值 130,879.20 元，减值率 17.05%。

3. 其他无形资产-商标

(1) 评估范围

纳入评估范围内的商标权账面值为 0，被评估单位将其成本费用化处理。

序号	无形资产名称和内容	知识产权编号	商标类别	注册日/申请日	是否有效	权利人	取得日期	法定使用年限
1	公司商标	第 67847971 号	第 37 类	2023/5/21	是	甘肃港通建设工程有限公司	2023/5/21	10

(2) 调查核实内容及方法

- 1) 核对账目：根据企业提供的其他无形资产评估明细表内容，核对明细表余额与资产负债表、总账、明细账的一致性。
- 2) 现场调查：首先了解无形资产的形成过程，使用情况；其次了解无形资产的法律状态、经济状态和技术状态；最后市场调查同类型无形资产的竞争情况、交易情况、技术水平的更新速度等。
- 3) 资料收集：收集权属证书及相关财务资料，缴费情况、以往交易的合同和评估资料，对无形资产价值影响的市场资料等。
- 4) 核实的结论：账账、账表、账实相符。

(3) 评估方法

根据本次评估目的、价值类型以及企业持续经营假设前提，结合商标的特点和收集资料等情况，经综合分析后，商标以评估基准日的重置成本作为评估值，即通过估

算被评估单位取得该资产权属所必要的支出确认其重置成本。

根据获取的商标设计合同及商标注册代理合同,设计费为 5000 元,注册费为 2250 元。故其他无形资产-商标评估值为 7,250.00 元。

(4) 其他无形资产评估结果

采用上述方法评估,其他无形资产的评估值为 7,250.00 元。

4. 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 70,119.00 元,为租赁办公室装修费在基准日的摊余价值。

评估专业人员查阅了租赁合同、各项费用支出的相关合同和支付凭证等资料,通过查阅相关合同、款项支付凭据等资料进行核实。了解长期待摊费用的入账和期末计价方法,摊销方法及期限等财务资料确认其摊余价值合理、准确。

经核实,长期待摊费用账、表相符,核实后账面值为 70,119.00 元。

根据有关合同协议、装修费的受益期为 12 个月,评估中按尚存的权利或资产采用成本法确定剩余受益期限的评估值。

长期待摊费用的评估值为 70,119.00 元,无评估增减值。

5. 递延所得税资产

递延所得税资产账面值 187,670.14 元,为坏账准备暂时性差异所形成的递延所得税资产,主要由应收款项计提坏账准备形成的递延所得税。评估专业人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异,对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对;核实所得税的计算依据,取得纳税鉴定,验算应纳税所得额,核实应交所得税;经过核实,由于企业计提减值准备引起的应交所得税真实,因此核实后的递延所得税资产为 187,670.14 元。

评估时,评估专业人员按照计提坏账准备资产的评估值与账面余额的差额乘以所得税率来确定递延所得税资产的评估值,递延所得税资产评估值为 187,670.14 元,无评估增减值。

(三) 流动负债的评估技术说明

1. 评估范围

纳入评估范围内的流动负债账面值为 48,640,806.82 元,详细如下表所示:短期

借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	8,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00
衍生金融负债	0.00
应付票据	0.00
应付账款	20,032,910.80
预收款项	300,000.00
合同负债	0.00
应付职工薪酬	24,206.72
应交税费	1,475,673.19
其他应付款	18,808,016.11
持有待售负债	0.00
一年内到期的非流动负债	0.00
其他流动负债	0.00
流动负债合计	48,640,806.82

2. 核实过程及方法

(1) 核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估明细表，首先按照流动负债类型与被评估单位的资产负债表对应的会计科目余额核对使其一致；然后与被评估单位的流动负债明细账核对使明细金额及经济业务内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

(2) 现场调查：评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解企业承担的税种、税率与纳税制度情况；员工构成与职工薪酬制度情况；主营业务主要债务的形成和支付履行情况等；借款和利息是否履行合内容。

(3) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的明细收集了评估基准日主要债务的询证函、各项业务往来合同、历史付款凭证、职工薪酬制度、完税证明以及部分记账凭证等评估相关资料。

3. 评估方法

(1) 短期借款

短期借款账面值为 8,000,000.00 元，为向中国银行兰州市安宁中心支行营业部的借款。评估专业人员查阅了借款合同及相关会计记录、会计凭证，借款期限从 2023 年 3 月至 2024 年 3 月，贷款利率为 3.9%。通过向银行函证，了解到应付未付利息已

经在其他应付款中计提，以核实无误的账面值确定其评估值。

短期借款评估值为 8,000,000.00 元。

（2） 应付账款

应付账款账面值为 20,032,910.80 元，共 19 笔，主要为应付供应商工程款等。账面金额为滚动发生的业务往来款。评估专业人员抽查有关账簿记录、业务购销合同、文件资料，通过与各公司进行抽查对账，确定应付款项的真实性和完整性。

经核实，应付账款账、表、单金额相符，核实后账面值为 20,032,910.80 元。

经核查相关会计记录及会计凭证无误，为企业实际应负担的债务，以核实后账面值确定其评估值。

应付账款的评估值为 20,032,910.80 元。

（3） 预收账款

预收账款账面值为 300,000.00 元，共 1 笔，主要为预收甘肃颐德苑养老服务有限责任公司工程款等。评估专业人员抽查有关账簿记录、业务购销合同、文件资料，并选取金额较大或异常的款项进行函证，根据回函确定应付款项的真实性和完整性。经核实，预收账款账、表、单金额相符，核实后账面值为 300,000.00 元。

预收账款均为企业实际应负担或清偿的债务。以核实后账面值确定其评估值。

预收账款的评估值为 300,000.00 元。

（4） 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 24,206.72 元，对应付职工薪酬，评估专业人员获取或编制企业应付职工薪酬明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报表数进行核对，与相关会计科目的应付职工薪酬计提数核对一致，汇总或收集与现金流量有关的信息，核实了职工薪酬的提取及使用情况。经核实，应付职工薪酬账、表、单相符，以核实后账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 24,206.72 元。

（5） 应交税费

应交税费账面值为 1,475,673.19 元，主要是应交的企业所得税、增值税等。对应交税费，评估专业人员获取应交税费明细表，并与明细账、总账、报表数核对相符。了解企业现行的税目、税率和税收优惠政策，查阅评估基准日纳税申报表及税单，了

解企业应纳税项的内容,检查各项流转税计提正确性及汇缴真实性,以核实后账面值作为评估值。

应交税费评估值为 1,475,673.19 元。

(6) 其他应付款

其他应付款账面值为 18,808,016.11 元,共 5 笔,主要为应付上级单位的借款、内部职工各类款项、与其他企业之间的往来款等。评估专业人员核实了相关账簿记录、文件资料,并选取金额较大或异常的项目核查其原始凭证,确定其真实性和完整性。经核实,其他应付款账、表、单相符,核实后账面值为 18,808,016.11 元。

其中兰州北科维拓科技股份有限公司应付租赁费实际为使用权资产累计摊销额;甘肃正达祥建筑工程有限公司应付装修费实际为暂估挂账。经核实该两笔应付款实际无支付义务,本次评估为 0。其余均为企业实际应负担的债务,以核实后账面值确定其评估值。

其他应付款评估值为 18,556,932.91 元。

(四) 非流动负债评估技术说明

1. 评估范围

纳入评估范围内的非流动负债账面值为 492,729.01 元,详细如下表所示:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
长期借款	0.00
应付债券	0.00
租赁负债	492,729.01
长期应付款	0.00
长期应付职工薪酬	0.00
预计负债	0.00
递延收益	0.00
递延所得税负债	0.00
其他非流动负债	0.00
非流动负债合计	492,729.01

2. 核实过程及方法

(1) 核对账目:根据被评估单位提供的非流动负债评估明细表,首先按照非

流动负债类型与被评估单位的资产负债表对应的会计科目余额核对使其一致;然后与被评估单位的非流动负债明细账核对使明细金额及经济业务内容相符;最后按照重要性原则,对负债核对了原始记账凭证等。

(2) 现场调查:评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解租赁负债的租赁合同、租赁期限及租金支付方式等。

(3) 资料收集:评估人员按照重要性原则,根据各类非流动负债的明细收集了评估基准日涉及的业务合同、部分记账凭证、收款/付款凭证等评估相关资料。

3. 评估方法

租赁负债账面值为 492,729.01 元,系未来应付租金在评估基准日的现值。评估专业人员检查了租赁合同,核实未来年度付款情况,已核实后的租赁负债账面值作为评估值。

租赁负债评估值为 492,729.01 元。

4. 评估结果

非流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期借款	0.00	0.00	-	
应付债券	0.00	0.00	-	
租赁负债	492,729.01	492,729.01	-	-
长期应付款	0.00	0.00	-	
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	-	
预计负债	0.00	0.00	-	
递延收益	0.00	0.00	-	
递延所得税负债	0.00	0.00	-	
其他非流动负债	0.00	0.00	-	
非流动负债合计	492,729.01	492,729.01	-	-

二、市场法评估说明

（一）评估对象

本次评估对象为甘肃港通建设工程有限公司公司股东全部权益。

（二）市场法评估思路

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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

由于交易案例资料难以收集、股权交易的复杂性,而上市公司比较法中上市公司的财务数据的公开性,使得该方法具有较好的操作性。

使用市场法估值的基本条件是要有一个较为公开、活跃的资本、证券市场;可比及其与估值目标可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。故本次选择采用上市公司比较法。

上市公司比较法基本评估思路如下:

1. 分析被评估单位的基本状况。主要包括其所在的行业、经营范围、规模、财务状况、行业中的地位等。
2. 根据经营范围、产品类型、上市时间、总资产、净资产、营业收入、收益状况等比较因素选择对比上市公司。

3. 选择对比公司的收入类、收益类、资产类参数，如营业收入、净利润、净资产、EBIT、EBITDA、NOIAT等作为分析参数。

4. 计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称为比率乘数（Multiples）。

5. 对可比公司选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估单位的价值乘数。

6. 根据被评估单位的价值乘数，在考虑缺乏市场流通性折扣的基础上，并分析被评估单位溢余资产、非经营性资产价值后，最终确定被评估单位的股权价值。

（三）被评估单位经营、资产、财务分析

被评估单位 2023 年 1-9 月财务分析指标如下：

盈利能力			偿债能力			运营能力				成长能力		
净资产收益率	总资产报酬率	销售净利率	流动比率	速动比率	资产负债率	存货周转率	应收账款周转率	应付账款周转率	总资产周转率	收入增长率	净利润增长率	股东权益增长率
85.44%	4.69%	4.06%	1.06	0.89	93.39%	9.68	2.03	2.58	1.16	74%	11%	149%

（四）市场法评估过程

1. 选择可比公司

评估基准日，评估人员采用在国内上市公司中选用可比公司并通过分析可比公司的方法确定被评估单位的股东全部权益价值。在本次评估中可比公司的选择标准如下：

可比公司必须为至少有三年上市历史；

可比公司所从事的行业或其主营业务为工程施工、工程总承包；

可比公司与被评估单位经营业绩相似。

首先，根据标的公司所处的行业，根据证监会的行业分类，选择软件和信息技术服务业，并从中选出与标的公司在业务类型相同或相近的上市公司：最终确定可比上市公司 3 家，明细如下：

（1）对比公司一：新疆交建（证券代码 002941.SZ）

新疆交通建设集团股份有限公司所处行业为建筑业，目前的主要业务为从事公路、

桥梁、隧道等交通基础设施建设的施工业务。公司的主要产品为施工业、贸易、勘测设计与试验检测、租赁运输。公司拥有公路工程施工总承包特级资质，市政公用工程总承包一级资质，以及桥梁工程、公路安全设施、公路路面、公路路基 4 项专业承包一级资质，同时具有水利水电工程二级、铁路工程总承包三级资质，是新疆维吾尔自治区施工资质最全、资质等级最高的路桥工程施工企业之一。

(2) 对比公司二：亚翔集成（证券代码 603929.SH）

亚翔集成拥有机电工程施工总承包一级资质，建筑机电安装工程专业承包一级资质，消防设施工程专业承包一级资质，电子与智能化工程专业承包二级资质，建筑装饰工程专业承包二级资质，钢结构工程专业承包三级资质，环保工程专业承包三级资质。全资子公司重庆荣工具有建筑工程施工总承包二级资质。公司是国内项目管理公司中首家采用先进的 SAP ERP 系统，并搭配 OA 管理系统和自行研发的工程云平台实现了公司级和项目级信息化管理。公司取得 ISO9001：2015 质量管理体系认证证书，ISO14001：2015 环境管理体系认证证书，ISO45001:2018 职业健康安全管理体系认证证书，并荣获江苏省高新技术企业称号，系苏州市无尘室洁净工程技术研究中心、江苏省气态分子污染控制系统工程技术研究中心、江苏省级企业技术中心

(3) 对比公司三：东华科技（证券代码 002140. SZ）

东华工程科技股份有限公司的主营业务是为国内外工程项目建设提供咨询、设计、施工、总承包等全过程、全产业链的综合服务,主要服务于石油化工工程、建筑工程、市政工程等领域,拥有石油化工、医药、市政、建筑等十多个领域的设计、咨询及工程总承包甲级资质,具有对外工程总承包权和进出口自营权。

2. 选取可比价值比率参数

1. 价值比率简介

价值比率是资产价值与一个与资产价值密切相关的一个指标之间的比率倍数，即：

价值比率=资产价值 / 与资产价值密切相关的指标

价值比率分为全投资口径和股权投资口径的价值比率。价值比率中的分子—与资产价值密切相关的指标，可以是盈利类指标、收入类指标、资产类指标或其他特别非财务类型的指标，针对不同类型的指标可以衍生出不同类型的价值比率，如盈利类指标衍生出盈利基础价值比率；资产类指标衍生出资产基础价值比率。

常用的价值比率如下：

(1) 盈利价值比率：

盈利价值比率是在资产价值和盈利类指标之间建立的价值比率，可进一步分为全投资价值比率和股权价值比率。

$$1) \text{EV/EBIT} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{息税前利润}$$

$$2) \text{EV/EBITDA} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{息税折旧及摊销前利润}$$

$$3) \text{EV/NOIAT} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{无负债现金流}$$

$$\text{注：NOIAT} = \text{EBIT} \times (1 - T) + \text{折旧} / \text{摊销}$$

$$4) \text{P/E (市盈率)} = \text{股权价值} / \text{税后利润}$$

(2) 收入价值比率：

收入价值比率是在资产价值与销售收入之间建立的价值比率，包括全投资价值比率和股权投资价值比率。

$$1) \text{销售收入价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{销售收入}$$

$$2) \text{P/S (市销率)} = \text{股权价值} / \text{销售收入}$$

(3) 资产价值比率

资产价值比率是在资产价值与资产类指标之间建立的价值比率，包括全投资价值比率和股权投资价值比率。一般包括：

$$1) \text{总资产价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{总资产价值}$$

$$2) \text{固定资产价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{固定资产价值}$$

$$3) \text{P/B (市净率)} = \text{股权价值} / \text{账面净资产}$$

(4) 其他特殊基础价值比率

其他特殊基础价值比率是在资产价值与一些特定的非财务指标之间建立的价值比率，这类价值比率包括：

$$1) \text{仓储量价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{仓库储量}$$

$$2) \text{装卸量、吞吐量价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{装卸量、吞吐量}$$

$$3) \text{专业人员数量价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{专业人员数量价值比率}$$

在上述四类价值比率中，盈利基础和资产基础的价值比率较为常用，特殊类价值比率更多地适用一些特殊行业的企业价值评估。价值比率通常包括盈利比率、资产比

率、收入比率和其他特定比率。评估专业人员选择、计算、应用价值比率时，应当考虑：选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；计算价值比率的数据口径及计算方式一致；应用价值比率时对可比企业和被评估企业间的差异进行合理调整。

2. 价值比率的选取

(1)收入基础价值比率。收入基础价值比率主要反映企业经营规模与其全投资市场价值之间的关系，但企业经营规模往往与经营盈利不完全一致，这主要是企业的经营毛利水平可能不一致。且各企业经营规模及其核算方式不统一，收入基础价值比率不适合本次评估。

(2)资产基础价值比率。资产基础价值比率是在资产价值与资产类指标之间建立的价值比率。这类价值比率可进一步分为全投资价值比率和股权投资价值比率。资产基础价值比率中的全投资价值比率通常为总资产价值比率，股权投资价值比率通常为市净率（PB）。

全投资价值比率反映企业资产账面价值与其企业全投资价值之间关系的一个价值比率。由于可比企业及被评估单位的全投资价值与企业总资产价值的对应关系不强，因此总资产价值比率不适合本次评估。

(3)盈利基础价值比率。在具体盈利基础价值比率的选择上，分别计算 P/E、EV/EBITDA 等价值比率，由于被评估单位近两年均处于盈利状态，故本次评估因此可选用盈利基础价值比率，具体采用市净率 P/E 指标。

(4)特殊类价值比率。被评估单位不属于特殊行业。因此特殊类价值比率不适合本次评估。

3. 可比上市公司基础数据调整

对于可比公司的股东全部权益市场价值根据股价和股份数计算确定。在计算可比公司的股东全部权益价值时，考虑扣除非经营性资产及负债的净额。

可比公司调整后市值=可比公司区间成交均价×A 股数量-非经营性资产及负债的净额

根据可比公司的相关财务信息，计算得出价值比率 PE，具体见下表：

代码	简称	区间成交 均价 [单位] 元	A 股合计	调整后市值	扣非后净利润	P/E
----	----	----------------------	-------	-------	--------	-----

说明

002941.SZ	新疆交建	13.32	63,999.45	8,737,315,237.06	430,290,953.18	20.31
603929.SH	亚翔集成	13.83	21,336.00	2,910,288,333.04	188,140,835.58	15.47
002140.SZ	东华科技	9.84	53,552.69	4,402,926,582.24	347,031,992.54	12.69

可比上市公司与被评估单位在盈利能力、运营能力等方面存在差异,需要进行调整。各公司相关参数如下:

简称	盈利能力			偿债能力			运营能力			成长能力		
	净资产收益率	总资产报酬率	销售净利率	流动比率	速动比率	资产负债率	存货周转率	应付账款周转率	总资产周转率	收入增长率	净利润增长率	股东权益增长率
新疆交建	1207%	291%	43%	109	099	7604%	3242	155	044	-319%	332%	1031%
亚翔集成	1363%	720%	49%	167	154	5378%	6448	274	126	373%	-418%	1298%
东华科技	919%	267%	484%	127	106	6645%	3625	131	068	355%	1341%	4373%
被评估单位	8544%	468%	403%	106	089	9839%	968	258	116	7392%	1096%	14917%

根据各项财务指标,以被评估单位为100,对各子项进行修正,且修正幅度不超过30%。具体修正情况如下:

简称	盈利能力			偿债能力			运营能力			成长能力		
	净资产收益率	总资产净利率	净利润率	流动比率	速动比率	资产负债率	存货周转率	应付账款周转率	总资产周转率	收入增长率	净利润增长率	股东权益增长率
新疆交建	81	92	105	101	102	109	108	83	83	80	106	81
亚翔集成	81	112	113	120	116	120	119	103	103	93	86	81
东华科技	80	91	111	107	104	114	109	79	86	87	101	85
被评估单位	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

各子项修正系数按盈利能力、偿债能力、营运能力、成长能力各25%的权重计算出最终修正系数,以修正后P/E的算术平均数确认为被评估单位P/E,具体情况如下:

简称	P/E	盈利能力	偿债能力	营运能力	成长能力	调整后 PE
新疆交建	20.31	0.93	1.04	0.91	0.89	25.92
亚翔集成	15.47	1.02	1.19	1.08	0.87	13.61
东华科技	12.69	0.94	1.08	0.91	0.91	14.99
被评估单位						18.17

4. 缺少流通性折扣率的确定

本次市场法评估选取的可比上市公司为国内 A 股上市公司，被评估单位属于非上市公司，其股权不能在股票交易市场上竞价交易，因此需要考虑评估对象的流动性影响因素。

根据我国上市公司首发价格与上市后价格研究，并考虑评估对象的特点及基准日证券市场状况，本次评估的流通性折扣率 28.81%，具体数据见下表：

样本点分类行业	样本数量	缺少流通折扣率 §1 平均值	缺少流通折扣率 §2 平均值	缺少流通折扣率 §3 平均值
建筑业	23	16.30%	14.89%	28.81%

5. 控制权溢价率、非控制权折价

本次评估未考虑控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价。

6. 非经营性资产价值和溢余性资产价值

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产。评估过程详见资产基础法评估说明，评估结果详见下表：

单位：元

序号	项目	账面价值	评估值
一	非经营性资产	3,385,940.56	3,385,940.56
1	其他应收款	1,327,921.04	1,327,921.04
2	递延所得税资产	187,670.14	187,670.14
3	其他流动资产	1,870,349.38	1,870,349.38
二	非经营性负债	18,808,016.11	18,556,932.91
1	其他应付款	18,808,016.11	18,556,932.91
	溢余及非经营资产(负债)合计	-15,422,075.55	-15,170,992.35

7. 股权评估值的确定

选择可比上市公司的经修正后与评估对象比较接近的价值比率计算确定被评估单位评估值。股权价值评估值计算公式：

股东全部权益价值=（股权投资价值比率×被评估单位相应参数）×（1-缺少流动性折扣）+非经营性、溢余资产净值

单位：人民币万元

指标	P/E
标的公司对应参数	148.59
价值比率	18.17

说明

折扣前企业（股权）价值	2,700.52
缺少流通性折扣率	28.81%
折扣后企业（股权）价值	1,922.37
非经营资产负债价值	-1,517.10
评估值(取整)	405.27

（五）市场法评估结果

根据综合分析本次评估选取资本价值比率 P/E 计算的结果作为本次市场法评估值。在持续经营前提下，经采用市场法评估，被评估单位股东全部权益在 2022 年 9 月 30 日所表现的市场价值为人民币 405.27 万元。

三、评估结论及其分析

（一）评估结论

1. 资产基础法评估结果

在持续经营前提下，至评估基准日 2023 年 9 月 30 日甘肃港通建设工程有限公司的总资产账面值 5,261.27 万元，评估值 5,310.98 万元，评估增值 49.71 万元，增值率 0.94%。负债账面值 4,913.35 万元，评估值 4,888.24 万元；所有者权益(净资产)账面值 347.92 万元，评估值 422.74 万元，评估增值 74.82 万元，增值率 21.50%。各类资产及负债的评估结果见下表：

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	5,158.62	5,220.68	62.06	1.20
2 非流动资产	102.65	90.30	-12.35	-12.03
3 其中：债权投资	-	-	-	
4 其他债权投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 其他权益工具投资	-	-	-	
8 其他非流动金融资产	-	-	-	
9 投资性房地产	-	-	-	
10 固定资产	0.13	0.13	-	-

说明

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%
11 在建工程	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 使用权资产	76.74	63.66	-13.08	-17.04
15 无形资产	-	0.73	0.73	
16 开发支出	-	-	-	
17 商誉	-	-	-	
18 长期待摊费用	7.01	7.01	-	-
19 递延所得税资产	18.77	18.77	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	
21 资产总计	5,261.27	5,310.98	49.71	0.94
22 流动负债	4,864.08	4,838.97	-25.11	-0.52
23 非流动负债	49.27	49.27	-	-
24 负债合计	4,913.35	4,888.24	-25.11	-0.51
25 净资产（所有者权益）	347.92	422.74	74.82	21.50

2. 市场法评估结果

采用市场法评估，至评估基准日，甘肃港通建设工程有限公司的股东全部权益价值账面值 347.92 万元，评估值 405.27 万元，评估增值 57.35 万元，增值率 16.48%。

市场法评估结果汇总表

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	5,158.62			
2 非流动资产	102.65			
3 其中：债权投资	-			
4 其他债权投资	-			
5 长期应收款	-			
6 长期股权投资	-			
7 其他权益工具投资	-			
8 其他非流动金融资产	-			
9 投资性房地产	-			
10 固定资产	0.13			

说明

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%
11 在建工程	-			
12 生产性生物资产	-			
13 油气资产	-			
14 使用权资产	76.74			
15 无形资产	-			
16 开发支出	-			
17 商誉	-			
18 长期待摊费用	7.01			
19 递延所得税资产	18.77			
20 其他非流动资产	-			
21 资产总计	5,261.27			
22 流动负债	4,864.08			
23 非流动负债	49.27			
24 负债合计	4,913.35			
25 净资产（所有者权益）	347.92	405.27	57.35	16.48

3. 评估结论的确定

用资产基础法评估得出的股东全部权益价值与市场法评估得出的评估值存在差异，原因是：市场法中上市公司的股票价格受市场因素、企业盈利因素影响较大；而资产基础法是从企业的重新购建角度考虑，合理确定资产负债表内和表外各种资产负债的方法。采用资产基础法评估能够更好的体现企业的评估基准日的市场价值。

鉴于股票价格受短期市场因素、企业盈利因素影响较大，具有不确定性。因此评估专业人员以资产基础法评估结论为最终评估结论，即甘肃港通建设工程有限公司股东全部权益价值在 2023 年 9 月 30 日所表现的市场价值为 422.74 万元。人民币：肆佰贰拾贰万柒千肆佰元。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

甘肃港通建设工程有限公司各项资产及负债评估结果与账面值变动情况及原因如下：

1. 存货评估增值原因：库存商品为外购白酒，由于其市场售价上涨，故评估增

值；工程施工由于其账面为发生的工程成本，本次评估考虑其包含的利润，故评估增值。

2. 电子设备评估减值原因：电子设备为评估基准日当月购买，账面未计提折旧，本次评估按照实际使用年限考虑成新率，故评估减值。

3. 使用权资产评估增值原因：由于使用权资产账面未计提累计摊销，累计摊销在其他应付款中计提，本次评估按应计提累计摊销额进行扣减，故评估减值。

4. 无形资产评估增值原因：由于被评估单位将商标原始发生成本费用化处理，账面无金额，本次按照成本确认评估值，故评估增值。

5. 其他应付款评估减值原因：由于其他应付款中存在实际不需要支付的债务，本次将其评估为 0，故总体评估减值。

（三）股东部分权益的（溢）折价

本次评估未考虑控制权对评估对象价值的影响。

第三部分 关于企业进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写、单位负责人签名、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

本项目的委托人为甘肃电气装备集团车辆工程有限公司，被评估单位为甘肃港通建设工程有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：甘肃电气装备集团车辆工程有限公司

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：庞登峰

注册资本：20000 万元

成立日期：2019-08-01

经营期限：2019-08-01 至 2039-07-31

企业住所：甘肃省兰州市七里河区南滨河中路 1119 号甘肃互联网创新创业大厦 8 层 A,H 及 C1 区

经营范围：工业、农业、服务业等各领域特种车辆工程设计、改装应用及销售；车辆车联网系统、智能驾驶系统、车辆控制智能化系统、新能源汽车电机、电池等核心动力系统、电子控制系统、充电桩装置及车桩网一体化集成系统、立体停车智能设备、工业电气自动化成套电气设备及成套配套设备解决方案的开发、设计、销售、系统工程施工管理、运维服务、工程总承包及系统集成技术、方案咨询服务等；汽车、新能源汽车及其配件的销售；机电设备工程安装；设备租赁等服务；从事货物及技术的进出口业务、代理进出口业务

（二）被评估单位概况

1. 工商登记情况

企业名称：甘肃港通建设工程有限公司

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：庞登峰

注册资本：1000 万元

成立日期：2018-11-07

经营期限：2018-11-07 至 2038-11-06

企业住所：甘肃省兰州市七里河区南滨河中路 1118 号三维互联网创新创业大厦 11 层 G、H 及 R 区

经营范围：许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；电气安装服务；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

***一般项目：对外承包工程；节能管理服务；信息技术咨询服务；工业工程设计服务；人工智能硬件销售；新兴能源技术研发；工业互联网数据服务；云计算装备技术服务；5G 通信技术服务；环境保护专用设备销售；工程管理服务；生物质能技术服务；电气设备销售；资源再生利用技术研发；在线能源监测技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；合同能源管理；劳务服务（不含劳务派遣）；智能输配电及控制设备销售；电子测量仪器销售；配电开关控制设备销售；电力电子元器件销售；机械电气设备销售；智能仪器仪表销售；仪器仪表销售；电工仪器仪表销售；互联网数据服务；大数据服务；消防器材销售；人工智能行业应用系统集成服务；机械设备租赁；市政设施管理；规划设计管理；照明器具销售；森林固碳服务；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；充电桩销售；电动汽车充电基础设施运营；机动车充电销售；集中式快速充电站；新能源汽车换电设施销售；信息系统集成服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；招投标代理服务；新能源原动设备销售；环保咨询服务；园林绿化工程施工；环境保护监测；土石方工程施工；工程造价咨询业务；水污染防治服务；轨道交通运营管理系统开发；发电机及发电机组销售；新能源汽车整车销售；汽车销售；新能源汽车电附件销售；光伏发电设备租赁；光伏设备及元器件销售；储能技术服务；太阳能热利用产品销售；太阳能发电技术服务；太阳能热发电产品销售；发电技术服务；风力发电技术服务；太阳能热发电装备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 历史沿革

甘肃港通建设工程有限公司成立于 2018 年 11 月 7 日，注册资本 1000 万元人民币，2020 年 6 月，为获取甲醇能源综合应用暨甲醇经济示范项目 EPC 总承包所需资质，甘肃电气装备集团车辆工程有限公司在对甘肃港通建设工程有限公司

公司进行法律尽职调查、清产核资专项财务审计、资产评估后，经甘肃电气装备集团有限公司党委会、董事会批准通过，甘肃电气装备集团车辆工程有限公司收购了程鑫持有甘肃港通建设工程有限公司 100%股权。

本次收购后，甘肃港通建设工程有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本		实收资本		认缴出资时间
	金额(万元)	出资比例(%)	金额(万元)	出资比例(%)	
甘肃电气装备集团车辆工程有限公司	1,000.00	100.00	0.00	0.00	2038 年 12 月 06 日前
合计	1,000.00	100.00	0.00	0.00	

2021 年 12 月，甘肃电气装备集团车辆工程有限公司向浙江正泰智慧低碳有限公司转让了其持有甘肃港通建设工程有限公司 20%股权。评估基准日股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本		实收资本		认缴出资时间
	金额(万元)	出资比例(%)	金额(万元)	出资比例(%)	
甘肃电气装备集团车辆工程有限公司	800.00	80.00	0.00	0.00	2038 年 12 月 06 日前
浙江正泰智慧低碳有限公司	200.00	20.00	0.00	0.00	2038 年 12 月 06 日前
合计	1,000.00	100.00	0.00	0.00	

3. 近两年一期企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2021/12/31	2022/12/31	2023/9/30
货币资金	517,043.19	193,380.72	1,309,825.56
应收票据	-	-	6,000,000.00
应收账款	4,130,764.05	28,346,205.63	22,184,192.85
预付款项	2,457,049.67	5,849,912.43	10,757,690.45
其他应收款	41,670.00	267,287.86	1,327,921.04
存货	-	1,346,430.87	8,136,264.93
合同资产	89,054.27	-	-
其他流动资产	18,280.44	297.31	1,870,349.38
流动资产合计	7,253,861.62	36,003,514.82	51,586,244.21
固定资产	-	-	1,300.00
使用权资产	-	-	767,439.73
长期待摊费用	-	-	70,119.00
递延所得税资产	-	187,670.14	187,670.14
非流动资产合计	-	187,670.14	1,026,528.87
资产总计	7,253,861.62	36,191,184.96	52,612,773.08
短期借款	-	-	8,000,000.00
应付账款	4,305,234.86	15,603,477.72	20,032,910.80
预收款项	-	-	300,000.00

项目	2021/12/31	2022/12/31	2023/9/30
合同负债	1,974,380.53	2,239,867.26	-
应交税费	11.54	1,610,514.57	1,475,673.19
其他应付款	1,198,494.94	14,917,131.47	18,808,016.11
其他流动负债	256,669.47	291,182.74	-
流动负债合计	7,734,791.34	34,794,873.76	48,640,806.82
租赁负债	-	-	492,729.01
非流动负债合计	-	-	492,729.01
所有者权益（或股东权益）合计	-480,929.72	1,396,311.20	3,479,237.25

利润表

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1-9 月
一、营业总收入	4,552,878.06	29,505,202.17	51,316,708.07
二、营业总成本	4,780,173.74	26,981,747.63	49,335,484.08
其中：营业成本	4,463,469.87	25,962,428.17	45,890,887.28
税金及附加	560.36	87,426.24	3,626.81
销售费用		459,769.48	1,333,144.21
管理费用	315,011.73	315,792.56	1,000,931.05
财务费用	1,131.78	156,331.18	1,106,894.73
加：其他收益		1,522.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-113,721.19	-753,434.83	90,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,754.26	2,754.26	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-343,771.13	1,774,295.97	2,071,223.99
加：营业外收入			11,702.06
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-343,771.13	1,774,295.97	2,082,926.05
减：所得税费用		-102,944.95	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-343,771.13	1,877,240.92	2,082,926.05

被评估单位评估基准日的会计报表经甘肃泰华会计师事务所有限公司审计，并发表了甘泰专审字(2023)第 761 号标准无保留意见；2021 年度-2022 年度会计报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，其中：2021 年港通建设未单独出具审计报告，与其母公司车辆工程公司并表并出具了标准无保留意见审计报告；2022 年单独出具了标准无保留意见审计报告。

（三）编制基础、会计政策、税收政策

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计

准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

2. 会计政策

本公司会计政策详见甘肃泰华会计师事务所有限公司编制的审计报告附注。

3. 税收政策

（1）主要税（费）种及税（费）率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入分别按 6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

4. 执行的会计制度：《企业会计准则》

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人甘肃电气装备集团车辆工程有限公司为被评估单位甘肃港通建设工程有限公司的控股股东。

二、关于经济行为的说明

本项目评估目的是对甘肃港通建设工程有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为甘肃电气装备集团车辆工程有限公司拟进行股权收购提供参考依据。

本次评估涉及的经济行为文件为：

《甘肃电器装备集团车辆工程有限公司经理层办公会议纪要》（2023 年 11 月 14 日）

三、关于评估对象和评估范围的说明

本项目的评估对象为甘肃港通建设工程有限公司股东全部权益，评估范围为甘肃港通建设工程有限公司的全部资产及负债，审计后的账面金额如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	51,586,244.21
二、非流动资产合计	1,026,528.87
固定资产	1,300.00

科目名称	账面价值
使用权资产	767,439.73
长期待摊费用	70,119.00
递延所得税资产	187,670.14
三、资产总计	52,612,773.08
四、流动负债合计	48,640,806.82
五、非流动负债合计	492,729.01
六、负债总计	49,133,535.83
七、净资产（所有者权益）	3,479,237.25

以上资产和负债账面值数据经甘肃泰华会计师事务所有限公司审定，并出具了甘泰专审字(2023)第 761 号标准无保留意见的审计报告。

委托的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，企业不存在表外可识别的资产和负债。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日确定为 2023 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债清查情况的说明

1. 资产负债的种类、账面金额

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	51,586,244.21
二、非流动资产合计	1,026,528.87
固定资产	1,300.00
使用权资产	767,439.73
长期待摊费用	70,119.00
递延所得税资产	187,670.14
三、资产总计	52,612,773.08
四、流动负债合计	48,640,806.82
五、非流动负债合计	492,729.01
六、负债总计	49,133,535.83

科目名称	账面价值
七、净资产（所有者权益）	3,479,237.25

2. 实物资产的产权状况，分布地点及特点

评估范围内的实物资产主要为存货-库存商品、固定资产-电子设备。

存货-库存商品为金辉十八年白酒，共 176 瓶，存放于办公室。

固定资产-电子设备为打印机，共 1 台，存放于办公室，购置于 2023 年 9 月，目前使用正常。

3. 清查工作的组织情况

为配合本次资产评估而进行的资产清查于 2023 年 11 月 15 日开始，本公司为此成立了以有关领导为组长的资产清查领导小组，参加人员有财务、运营、档案等有关人员。资产清查工作于 2023 年 11 月 18 日结束。

4. 清查结论

经核实，评估范围内的资产与负债情况与被评估单位申报的评估明细表中的资产与负债情况一致。

七、资料清单

- （一）资产评估明细表；
- （二）相关经济行为的批文；
- （三）审计报告；
- （四）资产权属证明文件、产权证明文件；
- （五）重大合同、协议等；
- （六）其他资料。

(此页无正文，仅为有关事项说明签字盖章页)

委托方（盖章）：甘肃电气装备集团车辆工程有限公司

单位负责人（签字）：



日期： 年 月 日

(此页无正文，仅为有关事项说明签字盖章页)



被评估单位：甘肃港通建设工程有限公司

单位负责人：

A handwritten signature in black ink is written over the '单位负责人' (Unit Responsible Person) label. The signature appears to be '张金斗' (Zhang Jindou).

日期： 年 月 日