

福建漳州发展股份有限公司拟股权收购
所涉及的福建省泷澄建筑工业有限公司
股东全部权益价值
资产评估说明
银信评报字（2017）沪第 1142 号

银信资产评估有限公司

2017 年 10 月 30 日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分	资产评估说明.....	3
一、	评估对象与评估范围说明.....	3
二、	资产核实总体情况说明.....	5
三、	评估技术说明.....	6
◆	资产基础法的评估说明.....	7
(一)	流动资产评估说明.....	7
(二)	建筑物类固定资产评估说明.....	12
(三)	设备类固定资产评估说明.....	21
(四)	在建工程的评估说明.....	28
(五)	无形资产评估说明.....	30
(六)	长期待摊费用.....	39
(七)	流动负债评估说明.....	39
(八)	非流动负债评估说明.....	42
(九)	资产基础法评估结论.....	43
◆	收益法评估说明.....	43
第四部分	评估结论及分析.....	74
一、	评估结论.....	74
二、	评估结论成立条件.....	76
三、	评估结论的特别事项.....	77
四、	评估报告使用限制说明.....	78



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估管理机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

委托人、被评估单位已就本次评估的有关事项进行说明并撰写了《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，具体内容见本说明附件。



第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日资产和负债。

流动资产账面金额：	29,079,987.88 元
非流动资产账面金额：	144,438,336.43 元
其中：固定资产账面净值：	21,878,869.80 元
无形资产账面净值	30,304,542.91 元
在建工程账面净值：	89,780,640.19 元
长期待摊费用账面金额：	822,298.65 元
其他非流动资产：	1,651,984.88 元
资产合计账面金额：	173,518,324.31 元
流动负债账面金额：	49,592,544.46 元
非流动负债账面金额：	33,912,301.36 元
其中：长期借款账面金额：	1,105,592.31 元
其他非流动负债：	32,806,709.05 元
负债合计账面金额：	83,504,845.82 元
净 资 产账面金额：	90,013,478.49 元

上述资产、负债经福建华兴会计事务所（特殊普通合伙）审定并出具的闽华兴所（2017）审字 H-067 号审计报告。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

（一）在建工程情况：

序号	建（构）筑物名称	结构	建成年月	面积（M2）	账面金额
1	工地零星费用				542,113.88
2	土建工程				90,754.72
3	DN80 给水管道工程				119,164.11
4	待摊支出				781,990.74



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088
 传真：021-63391116 邮编：20002

序号	建(构)筑物名称	结构	建成年月	面积(M ²)	账面金额
5	车间-1	钢构	2017.6	23327.04	51,433,106.96
6	辅助车间-1	钢构	2017.6	5442.46	9,176,426.64
7	辅助车间-2	钢混	2017.6	1633.2	4,381,076.96
8	配电房	钢混	2017.6	291.72	1,136,701.85
9	综合办公楼	钢混	在建	5,747.47	6,685,622.10
10	电力安装				500,737.37
11	其他费用				16,790.28
12	厂区道路	混凝土	2017.6	10500	5,039,090.26
13	构件堆场	混凝土	2017.6	17712	8,274,766.32
14	锅炉房	钢混	2017.6	68.3	211,796.00
15	临时气站		2017.6		141,802.00
16	搅拌站		2017.6		747,134.00
17	公厕	钢混	2017.6	83.66	186,177.00
18	污水池基础	钢混	2017.6	255	315,389.00
	合计				89,780,640.19

(二) 主要无形资产情况：

1、土地使用权

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用途	用地性质	准用年限	面积(m ²)
1	龙国用(2016)第G2216号	浮宫镇霞兴村	2016.04.25	工业	出让	50年	68,053.00
2	2017G45地块	浮宫镇霞兴村	2017.06.28	工业	出让	50年	39,094.00

2、其他无形资产

序号	内容及名称	取得日期	法定/预计使用年限	原始入帐价值	尚可使用年限	帐面价值
1	金蝶软件	2016年10月	36月	20,085.47	27月	15,064.10
2	预拌商品混凝土动态监管系统	2016年5月	36月	79,716.98	22月	48,715.94
3	工程检测监管设备系统	2016年5月	36月	14,132.08	22月	8,636.25
4	检测试验室业务管理系统	2016年5月	36月	132,566.04	22月	81,012.58
5	大盛清单计价软件	2017年1月	36月	4,854.37	30月	4,045.33
6	建研Point ERP	2017年1月	36月	145,631.07	30月	121,359.21
	合计			396,986.01		278,833.41

(三) 账面记录的其他实物资产：



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

项 目	账面金额（元）	数 量	现状、特点
现金	38,785.85		正常流转
存货	2,938,160.25		正常流转
机器设备	17,972,299.44	44 项	正常使用
电子设备	1,244,369.77	422 项	正常使用
运输设备	2,662,200.59	12 项	正常使用

土地使用权 2017G45 地块截止至评估基准日尚余土地出让金 5,068,422.00 元未缴纳，评估报告出具日上述款项已缴纳完毕，土地使用权证在办理中。

被评估单位以闽 E56960、闽 E56775、闽 E56996、闽 E56819、闽 E56856 车辆提供抵押担保，向中国光大银行股份有限公司厦门分行借款 1,452,000 元，借款期限为 2016 年 12 月 30 日至 2018 年 12 月 30 日，评估基准日上述借款余额 1,105,592.31 元尚未归还。

被评估单位租用合佳酒店（龙海）有限公司的房屋（位于龙海市浮宫镇圳兴路融合园 8 号楼二层）作为食堂及办公场所，不列入本次评估范围。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，除上述情况外未发现其他表外资产及存在其他抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

二、资产核实总体情况说明

按照资产评估的有关要求，评估人员在被评估企业已进行的自我清查、核实工作的基础上，对委托评估的整体资产进行了清查和复核。清查和核实的范围为委托评估时所确定的评估目的所涉及的被评估企业在评估基准日的全部资产和负债。

清查核实的资产、负债可分为实物资产和非实物资产（含负债）两大类。本次评估中对在建工程进行现场勘查，核对了相关产权证明、确认产权归属、抽查核对了账面金额、实际使用情况等相关指标；对非实物资产、负债，通过函证、盘点、抽查相关账页和原始凭证、清查核对了了解企业税收政策及对相关科目涉及的金额进行分析复核等，全面清查核对了它们的账面金额、形成原因、形成日期及其他有关情况。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

在清查核实过程中，取证了被评估企业及委估资产的他项权利情况及其他佐证资料，以及是否存在其他可能影响资产评估的重大事项。

为尊重企业的核算习惯，除明显地违反会计制度规定的以外，本评估项目资产清查核实过程中一般不对具体账项作科目之间的调整。

通过对委估资产的清查、核实，确定被评估企业所提供的委托评估资产清单与实际情况相符。

三、评估技术说明

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中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。

（一）评估方法简介

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。

（二）评估方法的选择

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，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。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法、收益法进行评估。

◆资产基础法的评估说明

资产基础法，是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。各项资产和负债根据具体情况采用不同的方法进行评估，评估说明如下：

（一）流动资产评估说明

一）、货币资金的评估

货币资金任何时候均等于现值。货币资金的评估，现金按实存数评估，银行存款按核对无误后的账面值评估。

本项评估中货币资金账面值 4,365,498.27 元，其中：现金 38,785.85，银行存款 237,212.42 元，其他货币资金 4,089,500.00 元。

1、库存现金

现金账面值为 38,785.85 元，其中人民币 38,785.85 元。

对库存现金采用实际盘点并同现金日记账余额和总账现金账户余额核对的方法进行评估。评估人员在财务主管陪同下对存放在财务部出纳人员的现金予以盘点。经盘点，实际现金余额和账面现金余额相符，按账面值确定评估值。

经上述评估，库存现金评估值为 38,785.85 元。

资产名称	账面值	评估值
库存现金	38,785.85	38,785.85

2、银行存款

核查被评估企业银行存款的所有账户，索取各开户银行各账户评估基准日被评估企业名下各币种的银行对账单及被评估企业编制的银行余额调节表，验证未达账项的真实性，以此确定银行存款余额的真实性和准确性。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

通过清查发现该企业银行存款账户共有 10 户，账面余额合计 237,212.42 元，其中人民币账户 10 户。本次评估共取得评估基准日银行对账单 10 份，经向各开户银行函询，收到的回函金额与企业对账单一致。以核实无误后的对账单金额确定评估值。

经上述评估，银行存款评估值为 237,212.42 元。

资产名称	账面值	评估值
银行存款-人民币户	237,212.42	237,212.42
合 计	237,212.42	237,212.42

3、其他货币资金

核查被评估企业其他货币资金存款账户，索取评估基准日被评估企业其他货币资金存款相关协议，并进行询证，以确定其他货币资金余额的真实性和准确性。

通过清查，该企业其他货币资金存款账户共有 2 户，为付货款的银行汇票保证金，账面余额 4,089,500.00 元。经向开户银行询证，收到回函金额与企业账面值一致。以核实无误后的账面值确定评估值。

经上述评估，其他货币资金评估值为 4,089,500.00 元。

资产名称	账面值	评估值
其他货币资金	4,089,500.00	4,089,500.00

二)、应收款项

评估人员主要通过对被评估企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查核实，确定其真实性和可靠性，对金额较大的逐项核验和进行函证。

1、应收账款

评估人员主要通过对被评估企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查核实，确定其真实性和可靠性，对金额较大的逐项核验和进行函证。

应收账款账面余额 16,644,451.10 元，计提坏账准备账面价值 832,222.56 元，应收账款账面净额 15,812,228.54 元。本次评估核查应收账款的记账凭证和原始凭证，查验现有销售合同、发票、出库单、债务人签收的收货单、收款凭证



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

等有关资料，查对评估基准日后应收账款的已收回情况，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况，分析账面债权的可回收性，请被评估企业说明其中已知或可能发生坏账损失的情况和金额，进行相应处理。

经上述清查，被评估企业现有应收账款 10 户，均为销售货款。评估人员对大额款项实施了函证和替代，至报告撰写日收到回函 1 户，经核实账面金额无误。函证金额占应收账款账面余额的 83.99%。

经过上述核查，被评估企业评估基准日账面应收账款记录中未发现账实不符情况和金额，评估人员据此确认评估基准日账面应收账款余额数账实相符。

应收账款评估值=Σ（经核实的应收账款账面值×可回收程度）

评估时按审计计提的坏账准备金额 832,222.56 元预估坏账损失，坏账准备根据有关规定评估为 0。

经上述评估，应收账款评估值为 15,812,228.54 元。

资产名称	账面净值	评估值
应收账款	15,812,228.54	15,812,228.54

2、预付账款

预付账款账面值为 98,372.58 元。主要为加油款和检测费等。本次评估核查了预付账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及付款凭证等有关资料，查对评估基准日后预付账款的已收回情况，分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析账面债权的债务人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况，分析账面债权的可回收性，请被评估企业说明其中已知或可能发生坏账损失的情况和金额，进行相应处理。

经上述清查，被评估企业现有预付账款 8 户，为加油款和检测费等。评估人员对大额款项实施了函证和替代，至报告撰写日共收到回函 0 份；未回函部分实施了替代程序，经核实账面金额无误。函证、替代金额占预付账款账面余额的 82.42%。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

经过上述核查，被评估企业评估基准日账面预付账款记录中未发现账实不符和其中已知或可能发生坏账损失的情况和金额，评估人员据此确认评估基准日账面预付账款余额数账实相符。

经上述评估，预付账款评估值为 98,372.58 元。

资产名称	账面值	评估值
预付账款	98,372.58	98,372.58

3、其他应收款

其他应收款账面净额为 3,141,977.27 元，包括其他应收款账面余额 3,310,923.44 元，坏账准备账面价值 168,946.17 元。

本次评估核查了其他应收款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及付款凭证等有关资料，核对评估基准日后其他应收款的已收回情况，分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析账面债权的债务人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况，分析账面债权的可回收性，请被评估企业说明其中已知或可能发生坏账损失的情况和金额，进行相应处理。

经上述清查，被评估企业现有其他应收款 13 户，主要为押金、保证金、预付费用等，评估人员对大额款项实施了函证和替代，至报告撰写日收到回函 2 户；经核实账面金额无误。函证金额占其他应收款账面余额的 89.93%。

其他应收账款评估值=Σ（经核实的应收账款账面值×可回收程度）

评估时按审计计提的坏账准备金额 168,946.17 元预估坏账损失，坏账准备根据有关规定评估为 0。

经上述评估，其他应收款评估值为 3,141,977.27 元。

资产名称	账面净值	评估值
其他应收款	3,141,977.27	3,141,977.27

三) 存货

被评估企业评估基准日存货净额 2,938,160.25 元，账面存货余额 2,938,160.25 元，包括原材料 96,151.48 元、在库周转材料 16,479.00 元、产成



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

品 2,825,529.77 元。评估人员在 2017 年 09 月 06 日在企业仓库保管员的陪同下对存货进行了抽盘。

被评估企业评估基准日账面存货资产清查、评估情况如下：

1、原材料

原材料账面净额 96,151.48，主要为盘螺、螺纹钢、线材、预埋件、预埋螺栓、预埋螺母、全丝螺杆、螺纹钢套筒、预埋吊钉、波纹管、山墙板上挂板、外墙板上挂板、连接套筒、外墙板下挂板、侧面预埋件挂板、内六角螺母、垫片，存放在公司仓库。

经盘点，数量基本相符。原材料账面值为 96,151.48 元。

原材料评估单价 = 某材料正常不含增值税购进单价 × (1 + 合理费率)；

原材料评估值 = Σ (原材料评估单价 × 核实数量)。

经抽查盘点及根据企业提供有关资料，企业现存原材料主要是近期以正常市价购入，按原材料账面余额和当年结转材料成本总额分析，原材料周转正常。经询价，大部分原材料账面单价与当前相应的同口径市价水平相当。本次评估按账面值确认。

例 1：盘螺（表 3-9-2 序 1）

实际数量：6.1 账面单价：3,077.03 元/吨

账面金额：18,769.88 元

评估人员查验了近期采购发票和采购合同，近期的不含税采购单价 3,077.03 元/吨，按最新采购单价确定评估价值：

盘螺为 $6.1 \times 3,077.03 = 18,769.88$ 元

按采购价格确定评估值，为 18,769.88 元。

经上述评估，原材料评估值为 96,151.48 元。

资产名称	账面余额	评估值
存货-原材料	96,151.48	96,151.48

2、在库周转材料

在库周转材料账面价值为 16,479.00 元，主要为槽钢、玻璃胶、角钢等，存放在工厂仓库。评估人员在企业仓库保管员的陪同下对在库周转材料进行了抽盘。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

经盘点，未发现有盘亏、过期、损坏等现象，账实基本相符。在库周转材料按原材料的方法评估。

经上述评估，在库周转材料评估值为 16,479.00 元。

资产名称	账面值	评估值
存货-在库周转材料	16,479.00	16,479.00

3、产成品

委估产成品的账面金额为 2,825,529.77 元。

产成品主要为叠合楼板、楼梯、预制柱、外墙板、路沿石、预制柱梁、预制次梁、山墙板，经抽盘基本相符，按账面数量确定。

评估人员在企业仓库保管员的陪同下对产成品进行了抽盘。经盘点，未发现有盘亏、过期、损坏等现象，账实基本相符。因被评估单位产成品还未对外销售，故以审计后的账面价值确认评估值。

经上述评估，存货—产成品评估值 2,825,529.77 元。

资产名称	账面价值	评估价值
存货—产成品	2,825,529.77	2,825,529.77

经评估，存货评估值为 2,938,160.25 元。

资产名称	账面值	评估值
原材料	96,151.48	96,151.48
在库周转材料	16,479.00	16,479.00
产成品	2,825,529.77	2,825,529.77
合 计	2,938,160.25	2,938,160.25

四) 其他流动资产

其他流动资产账面值 2,723,750.97 元。为已到发票未认证待抵扣增值税进项和增值税留抵税额，按账面值评估确认。

资产名称	账面值	评估值
其他流动资产	2,723,750.97	2,723,750.97

(二) 建筑物类固定资产评估说明

1、房屋建（构）筑物的清查核实



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

房屋建（构）筑物账面原值为 0 元，账面净值为 0 元。至评估基准日车间-1、辅助车间-1、辅助车间-2、配电房、锅炉房公厕、构件堆场、污水池、锅炉房、公厕、室外附属工程已经建设完成并且已经投入使用，已经过结算审核，未付工程款已记入相应负债科目。本次评估由在建工程科目调整到房屋建构筑物评估。具体情况如下：

序号	权证编号	建（构）筑物名称	结构	建成年月	面积（M2）	账面金额
1	未办权证	车间-1	钢构	2017.6	23327.04	51,433,106.96
2	未办权证	辅助车间-1	钢构	2017.6	5442.46	9,176,426.64
3	未办权证	辅助车间-2	钢混	2017.6	1633.2	4,381,076.96
4	未办权证	配电房	钢混	2017.6	291.72	1,136,701.85
5	未办权证	锅炉房	钢混	2017.6	68.34	211,796.00
6	未办权证	公厕	钢混	2017.6	83.66	186,177.00
7		工地零星费用		2017.6		542,113.88
8		土建工程		2017.6		90,754.72
9		电力安装		2017.6		500,737.37
10		待摊支出		2017.6		781,990.74
11		其他费用		2017.6		16,790.28
		建筑物小计				68,457,672.40
1		构件堆场	混凝土	2017.6	17712	8,274,766.32
2		污水池	钢混	2017.6	255	315,389.00
3		室外附属工程	混凝土、砖、石	2017.6		
4		厂区道路	混凝土	2017.6	10500	5,039,090.26
5		DN80 给水管道工程		2017.6		119,164.11
		构筑物小计				13,748,409.69
		合计				82,206,082.09

房屋建（构）筑物的清查核实采用全面核查的方法，了解和索取、对照竣工图纸、工程审核书等资料实地查对，核对房屋建筑物的权属、坐落地、结构、主要特征、面积、建造年月、质量、用途、现状、相应的土地权属或租赁情况，从而查明被评估企业房屋建筑物的数量、质量、权属和相关情况。

房屋建筑物的清查结果明细情况如下表：

（一）主要建（构）筑物情况如下：



主要建（构）筑物的简况：

车间 1：位于福建省泮澄建筑工业（浮宫镇霞兴村）厂房内，为 1 栋单层钢结构建筑物，建筑面积 23327.04 平方米，为 PC 生产中心等；承重结构为钢结构排架，外墙为铝制板围护，屋顶为钢屋架+保温板，地面为环氧树脂地坪，配备铝合金窗+天窗；厂房高约 15.63 米，，内设 7 部桁车（1 台 50 吨、4 台 16 吨、2 台 10 吨）。

辅助车间-1：位于福建省泮澄建筑工业（浮宫镇霞兴村）厂房内，为 1 栋单层钢结构建筑物，建筑面积 5442.46 平方米，为料仓；承重结构为钢结构排架，外墙为铝制板围护，屋顶为钢屋架+保温板，地面为水泥找平地面，配备铝合金窗+天窗；厂房高约 12 米。

辅助车间-2：位于福建省泮澄建筑工业（浮宫镇霞兴村）厂房内，为 1 栋 2 层钢混结构建筑物，建筑面积 1633.2 平方米，为商品混凝土实验室；承重结构为钢筋混凝土框架结构，外墙为砌体围护结构，屋顶为现浇水泥板，地面为瓷砖地面，配备铝合金窗+天窗；建筑总高度约 7 米、负一层 2.95 米、1 层约 3.56 米、2 层约 3.3 米未设桁车。

配电房：为 1 栋单层钢混结构建筑物，建筑面积 291.72 平方米，主要存放变压器、配电柜、高低压柜等；外墙为砖砌体围护，地面为水泥找平地面，配备铝合金窗；高约 4.5 米。

锅炉房：为 1 栋单层钢混结构建筑物，建筑面积 68.3 平方米，为热水炉房；外墙为砖砌体围护，地面为水泥找平地面，配备铝合金窗；高约 5 米。

其它主要构筑物：厂区道路主要指厂区内车行道、人行道、坡道等，主要由砂砾石、水泥、沥青混凝土面层组成。构件堆场为露天水泥地面设 2 台 50 吨龙门吊，临时气站、搅拌站分别为设备锅炉、搅拌站基础，道路工程、排水工程、地板基础、围墙、箱涵等为室外附属工程。

需要说明的是：

1)、室外附属工程主要包括道路工程、排水工程、地板基础、围墙、箱涵，被评估单位未计入账面中，工程结算审核书上该项工程造价为 4,780,202.00 元。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

2)、车间 1、辅助车间-1、辅助车间-2、配电房、锅炉房、厕所共 6 项已经建造完成并且投入使用，已办理工程结算审核，本次评估按建筑物进行评估。工地零星费用、土建工程、待摊支出、电力安装、其它费用等并入建筑物进行评估。上述在建工程账面价值 68,457,672.40 元调整到固定资产建筑物评估。

3)、构件堆场、污水池、给水管道、厂区道路等在建工程账面价值 13,748,409.69 元，本次调整到固定资产构筑物中评估。

4)、本次评估中建筑物的面积等数据来源于被评估企业提供的资料。

5)、对房屋建筑物和各项构筑物的质量或成新情况，由评估师、工程师等专业技术人员根据现场查勘检测情况比照各类房屋建筑物新旧程度、成新率确定的参考标准判定。

2、房屋建（构）筑物的评估说明

(1) 评估技术思路和评估方法

合理公正的评估必须遵循一定的评估原则和适当的评估程序，科学地使用评估方法。评估方法的选择需根据评估目的、委估对象的本身特性、市场条件及资料取得情况，以合理地确定委估物现时的公允价值。

通行的评估方法有市场比较法、收益法和成本法；有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法；收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜市场比较法、收益法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

评估对象为自建厂房，目前难以收集到可比的成交案例及出租案例，市场依据不充分不适宜市场比较法、收益法评估，故采用成本法进行评估，得出评估对象的价格。

工业用途房屋建筑物成本法是从建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式：评估价值 = 重置成本 × 成新率

1) 重置成本的确定



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

建筑物重置成本=建筑安装工程费+专业费用+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润

其中：建筑安装工程费的确定采用重置成本法求得现时工程造价。工程造价是根据不同用途的建筑物，参照被评估单位提供的《工程造价审核书》，并结合相应市场信息和项目工程预决算资料，对评估对象现场察看了解的结构形式和建造要求等主要特征，分析对比并进行相应调整，据以调整得出被评建筑物现时工程造价。

专业费用及管理费用，根据本市现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定；

销售费用：本次评估的建(构)筑物不考虑销售费用。

投资利息按照现行的固定资产贷款利率标准计算，工期按照《全国统一建筑安装工程工期定额》确定；

销售税费：本次评估的建(构)筑物不考虑销售税费；

利润：建筑工程利润一般在 5%至 15%间，根据不同评估目的确定建筑物的利润率。

2) 建筑面积的确定

对于未办理产权证的房屋建筑物根据被评估单位提供的建筑面积确定。

3) 成新率的确定

①理论成新率

采用年限法确定理论成新率。

计算公式：理论成新率 = (规定耐用年限 - 已使用年限) / 规定耐用年限 × 100%

已使用年限 = 评估基准日 - 建筑物竣工日期

规定耐用年限：参照建筑设计规范及设计惯例，各类建筑物耐用年限标准，并对建筑物进行现场质量鉴定后，确定规定耐用年限。

②鉴定成新率

采用完损程度评分法确定鉴定成新率。



依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场查勘技术鉴定，采用完损程度评分法确定鉴定成新率。

计算公式：鉴定成新率 = (结构打分 × 评分系数 + 装修打分 × 评分系数 + 设备打分 × 评分修正系数) × 100%

综合成新率的确定

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式：

成新率 = 理论成新率 × 0.5 + 鉴定成新率 × 0.5

(2) 评估举例

例 1：建筑物----1 号厂房（表 6-1-1，序号 1）

车间 1：位于福建省泮澄建筑工业（浮宫镇霞兴村）厂房内，为 1 栋单层钢结构建筑物，建筑面积 23327.04 平方米，为 PC 生产中心等；承重结构为钢结构排架，外墙为铝制板围护，屋顶为钢屋架+保温板，地面为水泥找平地面，配备铝合金窗+天窗；厂房高约 15.63 米，内设 7 部桁车（1 台 50 吨、4 台 16 吨、2 台 10 吨）。

1) 重置成本的确定

①建筑安装工程费

估价对象为生产性厂房，已于 2017 年 06 月建成投入使用。

根据被评估单位 2017 年 7 月份提供的《结算审核书》，建筑安装工程造价 2163.73 元/平方米，分摊前期土方工程造价后建安单价为 2381.74 元/平方米。

②专业费用

一般包括设计费、监理费、环评费等专业费用，按建筑安装工程费的 5%计。

则专业费用 = 2381.74 元/平方米 × 5% = 110.09 元/平方米。

③管理费用

按建筑安装工程费和专业费用之和的 3%计。

则管理费用 = (2381.74 + 110.09) 元/平方米 × 3% = 75.02 元/平方米。

④投资利息

投资利息按一年期贷款利率 4.35%计算。



以上 1~2 项成本投入均需计算利息，根据成本投入的形式和时间不同采用不同的计息期，具体测算过程如下：

第 1 项：建筑安装工程费按在建设周期内均匀投入，建设周期约为 1 年，计息期为 0.5 年。则其利息=2381.74 元/平方米×[(1+4.35%)^{0.5}-1]=51.25 元/平方米。

第 2 项：专业费用按在建设初期一次性投入，建设周期约为 1 年，计息期为 1 年。则其利息=110.09 元/平方米×[(1+4.35%)¹-1]=3.26 元/平方米。

第 3 项：管理费用按在续建周期内均匀投入，建设周期约为 1 年，计息期为 0.5 年。则其利息=75.02 元/平方米×[(1+4.35%)^{0.5}-1]=1.61 元/平方米。

投资利息合计=51.25+3.26+1.61
=56.12 元/平方米。

⑤销售税费

本项目为自用，不对外销售，故不计算此项费用。

⑥开发利润

开发利润是指开发企业进行项目开发的应得利润，按项目开发建设成本的一定比例计算利润。

本项目的地上建筑物均为企业自建自用，故在此不计算开发利润。

⑦建筑物重置成本

建筑物重置成本=建筑安装工程费+专业费用+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润

=2381.74+110.09+75.02+56.12+0+0=2632 元/平方米（取整）。

则建筑物重置单价为 2632 元/平方米。

2) 成新率的确定

房屋建筑物的实际成新率以房屋实际使用年限并结合估价人员现场勘察的技术评定结果综合确定。

根据车间 1 号厂房已于 2017 年 06 月建完并且投入使用，所以理论成新率为 100%，至评估基准日该厂房为全新刚建成厂房，经现场勘查鉴定成新率为 100%

综合成新率取 100%。



3) 1 号厂房评估价值的确定

$$\begin{aligned} 1 \text{ 号厂房房屋建筑物重置全价} &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 2632 \text{ 元/平方米} \times 23327.04 \text{ 平方米} \\ &= 61,396,769.28 \text{ 元} \\ &\text{取整为 } 61,396,769.00 \text{ 元。} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 1 \text{ 号厂房评估价值} &= \text{房屋建筑物重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 61,396,769.00 \text{ 元} \times 100\% \\ &= 61,396,769.00 \text{ 元。} \end{aligned}$$

其他房屋建筑物评估方法同案例。

例 2：构筑物——构件堆场（表 6-1-2，序号 1）

构件堆场：面积 17,712.00 平方米，主要由砂砾石，水泥稳定层，混凝土面层组成。建成于 2017 年 06 月。

1) 重置成本的确定

①工程造价

根据被评估单位提供的《结算审核书》，建筑安装工程造价 466.54 元/平方米。

②专业费用

一般包括设计费、监理费、环评费等专业费用，按建筑安装工程费的 5% 计。
则专业费用 = 466.54 元/平方米 × 5% = 23.33 元/平方米。

③管理费用

按工程造价和专业费用之和的 3% 计。

则管理费用 = (466.54 + 23.33) 元/平方米 × 3% = 14.70 元/平方米。

④投资利息

投资利息按一年期贷款利率 4.35% 计算。

以上 1~2 项成本投入均需计算利息，根据成本投入的形式和时间不同采用不同的计息期，具体测算过程如下：

第 1 项：工程造价按在建设周期内均匀投入，建设周期约为 1 年，计息期为 0.5 年。则其利息 = 466.54 元/平方米 × [(1 + 4.35%)^{0.5} - 1] = 10.04 元/平方米。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

第 2 项：专业费用按在建设初期一次性投入，建设周期约为 1 年，计息期为 1 年。则其利息=23.33 元/平方米×[(1+4.35%)¹-1]=1.01 元/平方米。

第 3 项：管理费用按在续建周期内均匀投入，建设周期约为 1 年，计息期为 0.5 年。则其利息=14.7 元/平方米×[(1+4.35%)^{0.5}-1]=0.32 元/平方米。

投资利息合计=10.04+1.01+0.32
=11.37 元/平方米。

⑤销售税费

本项目为自用，不对外销售，故不计算此项费用。

⑥开发利润

开发利润是指开发企业进行项目开发的应得利润，按项目开发建设成本的一定比例计算利润。

本项目的地上建筑物均为企业自建自用，故在此不计算开发利润。

⑦构筑物重置成本

构筑物重置成本=建筑安装工程费+专业费用+管理费用+投资利息+销售税费+
开发利润

=466.54+23.33+14.7+11.37+0+0=516 元/平方米。

则构筑物重置单价为 516.00 元/平方米。

2) 成新率的确定

构筑物的实际成新率以实际使用年限并结合估价人员现场勘察的技术评定结果综合确定。

构件堆场至评估基准日刚建成，全新状态，所以理论成新率和鉴定成新率均为 100%，则综合成新率 100%。

3) 构件堆场评估价值的确定

构件堆场重置全价=重置单价×建筑面积

=516 元/平方米×17,712.00 平方米

= 9,139,392.00 元

构件堆场评估价值=重置全价×综合成新率



=9,139,392.00 × 100%

=9,139,392.00 元。

其他构筑物评估方法同案例。

经上述评估，房屋建（构）筑物类评估值为 93,885,171.00 元。

项 目	账面价值（元）	调整后账面价值（元）	评估净值（元）
固定资产—房屋建筑物	0	68,457,672.40	79,110,651.00
固定资产—构筑物	0	13,748,409.69	14,774,520.00
合计	0	82,206,082.09	93,885,171.00

（三）设备类固定资产评估说明

委估设备账面原值、净值见下表：

单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
固定资产—机器设备	18,464,346.83	17,972,299.44
固定资产—运输设备	2,956,955.75	2,662,200.59
固定资产—电子设备	1,361,822.79	1,244,369.77
设备类合计	22,783,125.37	21,878,869.80

一）评估过程

根据被评估单位所提供的清查评估明细表，评估人员在设备所在地由该企业人员配合进行现场勘查、核实设备的名称和有关参数，并通过现场观察、询问和查阅资料，对设备的使用、保养、修理、改造和目前的技术状况进行了解和鉴定。在此基础上通过询价确定本次评估的评估原值，成新率和评估净值。

二）、评估方法

本次设备评估采用重置成本法，评估公式：评估值=重置全价×成新率。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

成新率是指反映评估对象的现行评估价值（评估值）与其全新状态重置全价的比率。

1、重置全价的确定

重置全价 = 重置原值 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 其他费用



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

重置原值的确定： 国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》、同花顺 iFinD 等取得；
对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定；
办公等小型设备、电子设备等以现行市价作为该设备重置价值；
运杂费、基础费、安装调试费的确定：根据《资产评估常用数据与参数手册》及其他资料按设备类别予以确定；

2、成新率的确定

(1) 机器设备按使用年限法确定成新率 1，计算公式为：

$$\text{成新率 1} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限依据专业人员对设备的经济使用年限、利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素进行分析后综合确定。

按技术测定法确定成新率 2，确定方法为，现场勘察委估设备的工作状况，并与全新设备应达到的工作状况比较，该比率（按各组成部分的重要性及观察或测量得到的技术参数计算得到）即为成新率 2。

$$\text{成新率} = \text{成新率 1} \times \text{权重 1} + \text{成新率 2} \times \text{权重 2}$$

(2) 车辆成新率的确定，按照商务部、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规定》的标准，以行驶里程和使用年限孰低法，确定其理论成新率，并以技术测定成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

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

$$\text{行驶公里成新率} = [\text{规定行驶公里} - \text{已行驶公里}] \div \text{规定行驶公里} \times 100\%$$

其中理论成新率以行驶里程和使用年限孰低法确定。

$$\text{综合成新率} = \text{技术测定成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

(3) 电子设备按年限法确定成新率。

3、确定评估值

公式表述：评估值=重置全价×成新率。

对待修理设备根据其损坏部位及损坏程度，了解其修复的可能性和修复所需费用。对于可修复的设备评估时考虑扣除预计修复所需费用，对于无修复价值的



设备视作报废设备；对于闲置、待报废及清理设备主要了解其闲置、报废原因，了解是否还有利用价值，如已无利用价值，则估计其作为废品回收的可能性。

三）、评估举例

例1：机器设备评估明细表4-6-4序号38

设备名称：PC 生产线

规格型号：SYPC15

制造厂：三一集团

数量： 1 条生产线

启用年月：2017-04-20

账面原值：9,341,880.3 元 账面净值：9,193,864.24 元

该设备主要参数：

速度：13m/min

幅度：0-50mm

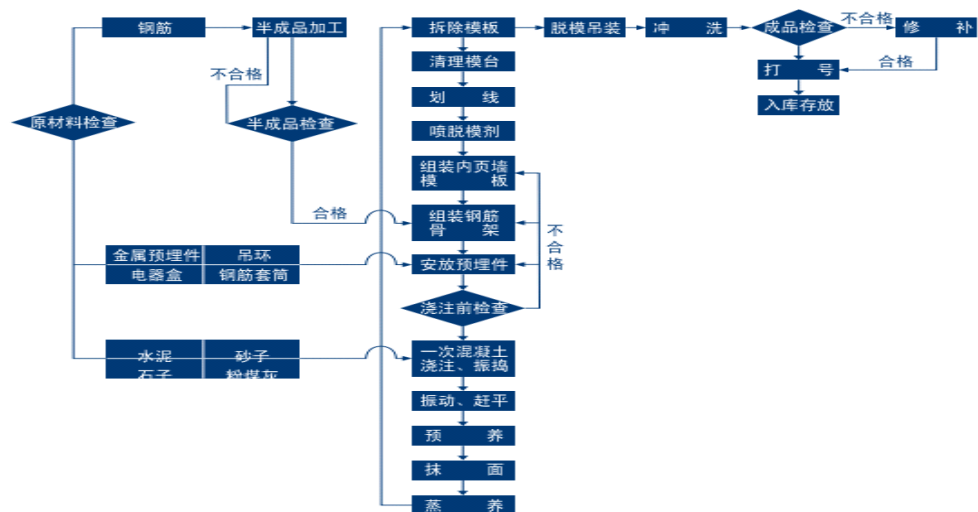
划线速度：小于等于 0.5m/秒

料斗容积：2 立方

行走速度：0-13 米/min（可调）

有效工作范围：12m×3.5m

主要工艺流程如下图：





(1)、重置全价的确定

经向原供应商咨询,该设备在评估基准日交易价格(重置原值)约 10,500,000.00 元/台(含安装调试费、税费、运费)。不含税价取整数 8,974.358.97 元/台。基础费 1.5%，运费、设备安装调试费含在售价中。

$$\begin{aligned} \text{不含税重置全价} &= \text{重置原值} + \text{基础费} \\ &= 8,974,358.97 + 8,974,358.97 \times 1.5\% \\ &= 9,108,974.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(2)、成新率的确定:

该设备现已使用 0.17 年,据估测尚可使用 14.83 年,按照年限法计算如下:

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 14.83 / (0.17 + 14.83) \times 100\% \\ &= 99\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

通过现场观察,该设备主要部组件成新率如下:

技术测定及观察项目	标准值	实测情况	实测新度	成新率%
动力传输系统	35	系统工作良好	100	35
工作系统	35	系统工作良好	100	35
电控系统	20	系统工作良好	99	19.8
机架部件	10	成色较新	99	9.9
合计	100			97

技术鉴定成新率为 97%。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{技术测定成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\% \\ &= 97\% \times 60\% + 99\% \times 40\% \\ &= 98\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(3)、确定评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 9,108,974.00 \times 98\% \\ &= 8,926,795.00 \text{ (元)取整} \end{aligned}$$

该设备评估值为人民币 8,926,795.00 元。

例2: 车辆评估明细表 4-6-5 序号 5



型号：奥德赛牌 HG6482BAC5

牌号：闽 ERT219

生产厂家：广汽本田汽车有限公司

购置年月：2016-10-11 启用年月：2016-10-11

账面原值：218731.63 元 账面净值：191025.625 元

已行驶公里数：9826 公里

主要技术参数：

车型尺寸：长 4845/宽 1805/高 1695 (mm)

排 量：2.4(L)

轴 距：2900 (mm)

发动机功率：137KW

(1) 重置全价的确定

经网上询价, 该车在评估基准日交易价格含税价（重置原值）为 229,800.00 元/辆, 不含税价取整数为 196,410.26 元/辆, 考虑购置税 10% 及验车费、固封费、拓钢印、车船税等杂费 1,000.00 元后, 则:

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= 196,410.26 + 196,410.265 \times 10\% + 1,000.00 \\ &= 217,100.00 \text{ (元) 取整} \end{aligned}$$

(2) 成新率的确定

1) 理论成新率的确定:

a 按使用年限确定成新率:

该车经济使用寿命取 10 年, 该车已使用 0.7 年, 尚可使用 9.3 年, 目前该车正常使用, 按使用年限则:

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 9.3 / (0.7 + 9.3) \times 100\% \\ &= 93\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

b 按行驶公里数确定成新率:

该车以 60 万公里行驶数作为报废参考, 现行驶 9826 公里, 按行驶公里数确定成新率则:



成新率=尚可行驶公里数 / (已行驶公里数+尚可行驶公里数) × 100%

=590174 / (9826+590174) × 100%

=98.36% (取整)

按孰低原则理论成新率取 93%。

2) 技术鉴定法确定成新率：

经现场观察，该车主要部组件成新率如下：

	总成部件名称	标准分	技术状况	评分值
技 术 测 定 项 目 内 容	发动机及离合器总成	30	发动机工作稳定良好，工作时无不良声响，无过度温升；无严重振动；功率及燃油消耗符合技术规定；无严重渗漏。水冷系统工作正常，水箱无漏水情形；油泵、气泵工作正常良好。转向轮及变速杆操作灵活度一般，离合器踏板自由行程符合规定。尾气排放符合规定。	29
	变速器及传动轴总成	10	转向灵活，助力良好；变速杆操作顺畅，变速器换档灵活，无自动跳档或乱档现象，变速箱无不良声响。传动轴无变形现象，无漏油或漏油痕迹。	9
	前桥及转向器前悬总成	5	前桥总成与转向系统正常、助力正常，前梁、半轴无异常声响。悬挂及减震系统正常，转向机构操作灵活度一般，无摆振、跑偏等现象。车轮转到极限位置时，与其他部件无碰擦现象。	4
	后桥及后悬架总成	8	后桥总成与四轮驱动的转向系统正常、助力正常，后桥无异常声响。悬挂及减震系统基本正常，后桥和主减速器无泄漏、无异响、无松动、过热等现象。	7
	制动系统	8	制动系统安全可靠；制动器制动均匀，防抱死状态正常；机动车工作运行中，制动踏板自由行程符合规定。无跑偏、发抖、摆头。驻车制动性能可靠，驻车制动器自由行程符合规定。	7
	车架总成	25	车架和悬挂无裂纹、弯曲和扭曲变形，各部连接无松动，钢板销与销套无松旷，车架总成中柳杆件齐全。行驶时，减震系统工作稍差。发动机前后支垫、进排气歧管、散热器、钢板弹簧、U形螺栓、制动底板、轮胎、传动轴、半轴、车身、车箱、附件支架等外露螺栓螺母齐全紧固，各种衬垫圈完好。车身外观、外形新，无油漆脱落、无碰撞痕迹及划痕，车身及驾驶室的门窗玻璃无损坏及裂纹，密封完好，车厢、驾驶室内饰新，车门无变形。座椅完整。全车无漏油、无漏水、无漏气、无漏电。驾驶室装置紧固，门锁链灵活无松旷，限位装置齐全有效，挡风玻璃完好，窗框严密，门把、门锁、玻璃升降器齐全有效。发动机罩锁扣有效，暖风装置工作正常。各种防尘罩齐全有效。车身面漆与原色一般。	24
	电器仪表系统	10	电气、照明 电气系统工作正常，电动窗、电动刮雨器正常；仪表显示面板各仪表工作正常。前大灯、转向灯、指示灯完好和工作正常。空调效果略差，音响等系统工作正常。全车无漏电。	10
	轮胎	4	轮胎外侧边缘和底面有磨损情、花纹磨损均匀、磨损深，轮胎表面无裂纹、鼓泡等情况，轮辋及压条挡圈无裂损、变形；轮胎气压符合规定，气门嘴帽齐全；轮轴承间隙无松旷。	3
	合计	100		93

技术鉴定成新率为93% (见技术鉴定表)。

成新率=理论成新率 × 40% + 技术鉴定法成新率 × 60%



$$=93\% \times 40\% + 93\% \times 60\%$$

$$=93\% \text{ (取整)}$$

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=217,100.00 \times 93\%$$

$$=201,903.00 \text{ (元)}$$

该车评估值为 201,903.00 元。

例4：电子设备评估明细表4-6-6序号41

设备名称：格力分体天花机

设备数量：6 台

规格型号：KF-120/TW

制造厂：格力

启用年月：2016-07-31

账面原值：38,564.10 元 账面净值：31,847.52 元

该设备主要参数：

制冷量：12000w

最大输入功率：5500w

(1)、重置全价的确定

经网上询价,该项设备在评估基准日交易价格(重置原值)约 6300.00 元/台(含运杂费、安装费、税费)。不含税价取整 5,384.62 元/台。该项设备运杂费、安装费含在售价中。

重置单价 =重置原值 + 运杂费 + 安装费

$$= 5,384.62 \text{ (元)}$$

(2)、成新率的确定：

该项设备现已使用 0.92 年,据估测尚可使用 7.08 年,按照年限法计算如下：

年限法成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

$$=7.08 / (0.92 + 7.08) \times 100\%$$

$$=89\% \text{ (取整)}$$



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

(3)、确定评估值

$$\begin{aligned} 6 \text{ 台重置全价} &= \text{重置单价} \times \text{数量} \\ &= 5,384.62 \times 6 \\ &= 32,310.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 32,310.00 \times 89\% \\ &= 28,756.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

该项设备评估值为人民币 28,756.00 元。

经上述评估，设备类固定资产评估值见下表：

项目	账面净值	评估净值
固定资产—机器设备	17,972,299.44	17,141,696.00
固定资产—运输设备	2,662,200.59	2,729,166.00
固定资产—电子设备	1,244,369.77	1,248,638.00
设备类合计	21,878,869.80	21,095,443.00

(四) 在建工程的评估说明

评估基准日的账面值为 89,780,640.19 元，具体明细如下表：

序号	建(构)筑物名称	结构	建成年月	面积(M ²)	账面金额
1	工地零星费用				542,113.88
2	土建工程				90,754.72
3	DN80 给水管道工程				119,164.11
4	待摊支出				781,990.74
5	车间-1	钢构	2017.6	23327.04	51,433,106.96
6	辅助车间-1	钢构	2017.6	5442.46	9,176,426.64
7	辅助车间-2	钢混	2017.6	1633.2	4,381,076.96
8	配电房	钢混	2017.6	291.72	1,136,701.85
9	综合办公楼	钢混	在建	5,747.47	6,685,622.10
10	电力安装	钢混			500,737.37
11	其他费用				16,790.28
12	厂区道路	混凝土	2017.6	10500.00	5,039,090.26
13	构件堆场	混凝土	2017.6	17712.00	8,274,766.32



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

序号	建（构）筑物名称	结构	建成年月	面积（M2）	账面金额
14	锅炉房	钢混	2017.6	68.3	211,796.00
15	临时气站		2017.6		141,802.00
16	搅拌站		2017.6		747,134.00
17	公厕	钢混	2017.6	83.66	186,177.00
18	污水池基础	钢混	2017.6	255	315,389.00
	合计				89,780,640.19

评估人员经现场查勘和了解，核对了上述在建工程的账册及凭证，向财会人员调查了解了上述在建工程款项的具体构成，核实工程进度情况，并搜集有关在建设设备的付款凭证等。经评估人员核查，核算内容真实，付款手续齐全，账证、账帐、账表基本相符。

经评估人员核实清查，上述在建工程中除综合办公楼仍在建设外，其他工程如车间-1、辅助车间-1、辅助车间-2、配电房、锅炉房公厕、构件堆场、污水池、锅炉房、公厕、室外附属工程已经建设完成并且已经投入使用，已经工程结算审核，未付工程款已记入相应负债科目。因此作为建构筑物调整到固定资产中评估。

土地零星费用、土建工程、DN80 给水管道待摊支出、电力安装、其他费用、前期土方工程、厂区道路等账面值已包含于上述建（构）筑物中评估，不在重复评估。

搅拌站、临时气站为设备基础工程，已作为基础费在设备中评估，不再重复评估。

通过上述调整后，仅有未完工的综合办公楼在本科目中评估。

案例：表 4-7-1 在建工程---土建工程明细表序号 9

评估人员经现场查勘和了解，综合办公楼完工程度约 30%。评估人员核对了上述在建工程的账册及凭证，向企业相关人员调查了解了上述在建工程款项的具体构成，核实工程进度情况，并搜集有关在建设设备的付款凭证等。经评估人员核查，核算内容真实，付款手续齐全，账证、账帐、账表相符。工程进度和付款进度一致。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

本次评估按账面记载实际发生的工程价款及相关费用，考虑开工时间距评估基准日不长，当地主要建材价格及人工费波动不大，工程价款及相关费用按账面记载实际发生的金额 6,685,622.10 元确定评估值。

根据上述方法评估，在建工程—土建工程评估值为 6,685,622.10 元。

项 目	帐面值（元）	调整后帐面值（元）	评估值（元）
合计	89,780,640.19	6,685,622.10	6,685,622.10

（五）无形资产评估说明

一）、无形资产——土地使用权的评估说明

1、无形资产（土地使用权）的情况说明

无形资产-土地使用权账面价值为 30,025,709.50 元，土地使用权面积 107,147.00 平方米。

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用途	用地性质	准用年限	面积 (m ²)
1	龙国用（2016）第 G2216 号	浮宫镇霞兴村	2016.04.25	工业	出让	50 年	68,053.00
2	2017G45 地块	浮宫镇霞兴村	2017.06.28	工业	出让	50 年	39,094.00
	合计						107147.00

土地使用权 2017G45 地块截止至评估基准日尚余土地出让金 5,068,422.00 元未缴纳，评估报告出具日上述款项已缴纳完毕，土地使用权证在办理中。

上述 2 地块为相邻地块，属于分期出让。

土地批准使用期限分别为：土地使用权（龙国用（2016）第 G2216 号）自 2016 年 04 月 25 日起至 2066 年 04 月 24 日止；2017G45 地块自 2017 年 06 月 28 日起至 2067 年 06 月 27 日止。

2、评估过程

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，对评估范围内的资产进行了评估和产权鉴定，具体步骤如下：

1) 评估人员首先听取有关人员对企业情况以及委托评估资产历史和现状的介绍，查阅委托评估资产的产权证明文件，现场勘查，收集资料；

2) 根据委托评估资产的实际状况和特点，制定资产具体评估方法；



- 3) 对委托评估资产进行评估，测算其评估价值；
- 4) 分析确定评估结果，撰写评估说明。

3、评估方法选用分析及计算公式

1) 方法选用分析

合理公正的评估必须遵循一定的评估原则和适当的评估程序，科学地使用评估方法。评估方法的选择需根据评估目的、委估对象的本身特性、市场条件及资料取得情况，以合理地确定委估对象现时的公允价值。委估对象主要为土地，土地的评估方法主要有市场比较法、成本逼近法、基准地价修正法、假设开发法等。由于委估对象所处地区的土地取得费等成本不易确定，不适合选用成本逼近法；委估对象为已建成的建筑物，不适合选用假设开发法；近期与委估对象相类似的土地交易案例较多，适合选用市场比较法；委估对象位于所属行政区的基准地价覆盖范围内，适合选用基准地价修正法。故本次评估采用基准地价修正法和市场比较法评估委估对象的土地使用权价值。

2) 选用方法定义及公式

①**基准地价修正法**是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

计算公式：评估地价=基准地价×年期修正系数×交易情况修正系数×期日修正系数×容积率修正系数×(1+区域和个别因素修正系数之和)

②**市场比较法**是指在一定市场条件下，选择条件和使用价值或相似的若干土地交易，对其实际交易价格从实际交易价格、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

市场比较法公式：待评土地单价=比较案例价格×交易情况修正×交易日期修正×年期修正系数×容积率修正系数×区域因素修正×个别因素修正

4、特别事项说明

1) 被评估单位以土地使用权（龙国用（2016）第 G2216 号）提供抵押担保、自然人郭黎明、陈明杰、郭凤鹏作保证担保，被评估单位向泉州银行股份有限公司



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

司漳州龙文支行借款 12,000,000.00 元，借款期限 2017 年 7 月 04 日至 2022 年 07 月 04 日。评估报告日上述借款未归还。

2) 土地使用权 2017G45 地块截止至评估基准日尚余土地出让金 5,068,422.00 元未缴纳，评估报告出具日上述款项已缴纳完毕，土地使用权证在办理中。

5、评估案例

案例一：龙用国用 2016 第 G2216 号（无形资产-土地使用权清查评估明细表 7-1-1 序 1）

委估地块情况

土地面积 60,853.00 平方米，土地使用年限为自 2016 年 04 月 25 日起至 2062 年 04 月 24 日止，宗地形状比较规则，地形比较平坦，宗地地势略高于相邻公路路面，目前已达五通一平。

评估方法一：基准地价修正法

(1) 基准地价修正法基本原理和公式

基准地价修正法，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域和个别因素，与宗地地价修正系数中的区域因素和个别因素指标条件相比较，从而确定这些因素对地价的影响程度，然后对照修正系数表中相应的档次，确定每个影响因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。最后再根据基准地价评估期日、使用年限、容积率分别对估价对象进行评估期日、使用年限、容积率修正后得出待估地块的评估价值。

评估计算公式如下：

$$\text{委估宗地地价（单价）} = V1b \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times (1 + \sum K)$$

式中：V1b—基准地价

K1—一年期修正系数

K2—交易情况修正系数

K3—期日修正系数

K4—容积率修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

(2) 计算过程



银信资产评估有限公司
 地 址：上海市九江路 69 号
 电 话：021-63391088
 传 真：021-63391116 邮 编：20002

1) 根据龙政综(2015)284 号龙海市人民政府关于龙海市基准地价的通告(基准地价评估基准日为(2014 年 06 月 30 日)，所处片区的土地级别为浮宫二级工业用地，对应的基准地价为 188 元/平方米；

2) 年期修正系数(K1)：待估宗地为 2016 年 04 月以出让方式取得，规定使用年限为 50 年(至 2066 年 04 月 24 日)，

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：待估宗地剩余年限 m=48.82 年

待估宗地使用年限 n=50 年

r—土地还原利率(土地还原利率以评估基准日银行一年期定期存款年利率 1.5%为基础，考虑目前的市场环境条件，加 2-5%的土地投资风险系数，综合考虑后取 6%作为土地还原利率。该风险调整系数主要考虑社会经济发展以及投资土地的一些可能的风险因素。)

$$\text{则：年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{48.82}] / [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}] = 0.9959$$

3) 交易情况修正系数(K2)：为正常交易，交易情况修正系数 K2 为 1。

4) 交易日期修正(K3)：龙政综(2015)284 号龙海市人民政府关于龙海市基准地价的通告(基准地价评估基准日为 2014 年 06 月 30 日，与评估基准日相距 3.08 年，评估人员根据中国地价监测网公布的 2012 年至 2016 年工业用地地价指数，结合评估人员了解的实际情况，取地价年涨幅率为 6%。具体结果如下表：

年份	2012	2013	2014	2015	2016
全国工业地价指数	163	173	190	197	205
年增长率	—	0.0613	0.0983	0.0368	0.0406
平均年增长率	0.06 (取整到百分位)				

$$\text{期日修正系数} = (1 + R)^Y = (1 + 6\%)^{3.08} = 1.1966$$

式中：R—地价年涨幅率

Y—现行基准地价基准日至评估基准日年限

期日修正系数 K3 取 1.1966

5) 容积率修正系数(K4)的确定

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号)第八条“对现有工业用地在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率



银信资产评估有限公司
 地 址：上海市九江路 69 号
 电 话：021-63391088
 传 真：021-63391116 邮 编：20002

的不再增加土地价款，对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分不再增收土地价款”。因此工业用地原则上不设容积率修正的规定本次评估取定为 1。

6) 影响地价区域因素及个别因素修正系数 (ΣK) 的确定

区域因素修正：根据委估土地宗地条件、产业聚集度、交通便捷度、市政设施、环境质量、社会环境等确定区域因素修正系数。根据本次评估情况，稍好加 2-3%，较好加 5%，很好加 10%，稍差-2-(-3)%，较差-5%，很差-10%。

个别因素修正：根据委估土地地基承载力、临路状况、土地平整程度、宗地形状、宗地面积大小等确定个别因素修正系数。根据本次评估情况，稍好加 2-3%，较好加 5%，很好加 10%，稍差-2-(-3)%，较差-5%，很差-10%。

区域因素修正		
修正项目	状况	修正系数 (%)
产业聚集度	较完善	3
交通便捷度	一般	0
市政设施	一般	0
环境质量	一般	0
自然条件	一般	0
社会环境	一般	0
个别因素修正		
修正项目	状况	修正系数
地基承载力	稍好	2
地块临路、临海状况	临路	0
土地平整程度	一般	3
宗地形状	一般	0
宗地面积大小	正常	0
区域因素及个别因素修正系数之和 (ΣK)		8

(3) 评估结果

委估宗地地价 (单价) = $V1b \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times (1 + \Sigma K)$ 委估土地评估单价 = 基准地价 \times 年期修正系数 \times 交易情况修正系数 \times 交易日期修正系数 \times 容积率修正系数 \times (1 + 区域因素及个别因素修正系数之和)

$$= 188 \times 0.9599 \times 1 \times 1.1966 \times 1 \times (1 + 8\%)$$

$$= 241.96 \text{ 元/平方米}$$



委估土地评估值 = 委估土地单价 × 面积
 = 241.96 × 60853 = 14,724,000.00 元(取整)

经上述评估，土地使用权的评估价值为 14,724,000.00 元。

评估方法二：市场比较法

市场比较法评估测算过程

根据评估要求，选用与评估对象处于同一需求圈内，用途相似，交易正常、交易日期与评估基准日相近的交易案例，作为可比实例。本次评估选用了与评估对象所处同一区位和同一供需圈的三处可比实例。

以下述三例为比较实例，分别以 A、B、C 表示

比较因素		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地理位置		龙海市浮宫镇霞兴村	龙海市浮宫镇霞威村	龙海市浮宫镇霞威村	龙海市紫泥镇安山村
地块编号		龙用国用 2016 第 G2216 号	2017G50	2017G51	2017G49
交易价格(地面单价) (元/m ²)			472.50	471.80	508.78
交易日期		2016 年 4 月 25 日	2017 年 6 月 12 日	2017 年 6 月 12 日	2017 年 8 月 1 日
交易状况		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
竞得人		福建省泷澄建筑工业有限公司	龙海市格林冷冻食品有限公司	龙海市鸿昌食品有限公司	福建(绿新)有限公司
竞得价(万元)			924.0000	2,661.0000	478.0000
数据来源			龙海市国土局	龙海市国土局	福建省国土资源官网
宗地四至		龙海市浮宫镇霞兴村	龙海市浮宫镇霞威村	龙海市浮宫镇霞威村	龙海市紫泥镇安山村
区域因素	产业聚集度	较完善	较完善	较完善	完善
	基础设施状况	宗地红线外“五通”	宗地红线外“五通”	宗地红线外“五通”	宗地红线外“五通”
	交通便捷度	一般	一般	一般	较好
	环境质量	一般	一般	一般	一般
个别因素	地块面积	60,853.00	19,556.00	56,397.00	9,395.00
	地块地形	一般	稍好	较好	稍好
	用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
	容积率	大于 0.9	大于 1.2	大于 1.2	大于 1.2
	地块临路	一般	较好	较好	较好

1) 交易情况修正：交易情况均属正常，不作修正，故交易情况修正系数为 100/100；



2) 交易日期修正：因评估基准日为 2017 年 06 月 30 日，可比实例 A、B、C 为 2017 年 7-8 月交易，经查阅《城市地价动态监测系统》及当地市场调查近几个月变化不大，可比实例 A、B、C 修正系数为 100/100、100/100、100/100。

3) 容积率修正系数的确定

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号)第八条“对现有工业用地在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的不再增加土地价款，对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分不再增收土地价款”。因此工业用地原则上不设容积率修正的规定本次评估取定为 1。

4) 区域因素修正：根据本次评估情况，好加 10%，较好加 5%，稍好加 2%-3%，稍差减 2%-3%，较差减 4%-5%，差减 10%。

5) 个别因素修正：根据本次评估情况，好加 10%，较好加 5%，稍好加 2%-3%，稍差减 2%-3%，较差减 4%-5%，差减 10%。

各因素修正如下表：

比较因素		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地理位置		龙海市浮宫镇霞兴村	龙海市浮宫镇霞威村	龙海市浮宫镇霞威村	龙海市紫泥镇安山村
地块编号		龙用国用 2016 第 G2216 号	2017G50	2017G51	2017G49
交易价格 (元/m ²)			472.5	471.8	508.78
交易日期		100	100	100	100
交易状况		100	100	100	100
区域因素	产业聚集度	100	100	100	105
	基础设施状况	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	105
	环境质量	100	100	100	100
个别因素	地块面积	100	103	100	98
	地块地形	100	103	104	103
	用途	100	100	100	100
	容积率	1	1	1	1
	地块临路	100	105	105	105

评估价格计算表：



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路 69 号
 电话：021-63391088
 传真：021-63391116 邮编：20002

比较因素	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地理位置	龙海市浮宫镇霞兴村	龙海市浮宫镇霞威村	龙海市浮宫镇霞威村	龙海市紫泥镇安山村
地块编号	龙用国用 2016 第 G2216 号	2017G50	2017G51	2017G49
交易价格 (元/m ²)		472.5	471.8	508.78
交易日期	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	产业聚集度	1.0000	1.0000	0.9524
	基础设施状况	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	0.9524
	环境质量	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	地块面积	1.0000	0.9709	1.0204
	地块形状	1.0000	0.9709	0.9709
	用途	1.0000	1.0000	1.0000
	容积率	1.0000	1.0000	1.0000
	地块临路	1.0000	0.9524	0.9524
比准价格		424.20	432.04	435.44
比准修正单价		431.00		

6) 年期修正系数：待估宗地为 2016 年 04 月出让方式取得，规定使用年限为 50 年(至 2066 年 04 月 24 日)，年期修正系数= $[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$

式中：待估宗地剩余年限 $m=48.82$ 年

待估宗地使用年限 $n=50$ 年

r —土地还原利率（土地还原利率以评估基准日银行一年期定期存款年利率 1.75%为基础，考虑目前的市场环境条件，加 2-5%的土地投资风险系数，综合考虑后取 6%作为土地还原利率。该风险调整系数主要考虑社会经济发展以及投资土地的一些可能的风险因素。）

则：年期修正系数= $[1-1/(1+6\%)^{48.82}]/[1-1/(1+6\%)^{50}]=0.9959$

待估土地修正后单价 = 431×0.9959

= 429 元/平方米(取整)

委估宗地的土地使用权价值=委估宗地的土地使用权单价×土地面积

= 429×60853

= 26,105,900.00 元（取整）

6、评估结果的确定



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

采用基准地价修正法的评估价值为 14,724,000.00 元，采用市场比较法的评估价值为 26,105,900.00 元，上述两种评估方法计算的结果差异较大，从当地国土部门公开信息显示，现时工业用地价格基本根据市场行情出让，因此市场比较法更符合实际情况，故采用市场比较法评估的结果。该土地使用权的评估价值 26,105,900.00 元。

同理得出 2017G45 地块评估价值为 16,849,500.000 元，按扣除未缴的土地出让金 5,068,422.00 元后的余额 11,781,100.00 元确定评估值。

经上述评估，无形资产—土地使用权的评估值为 37,887,000.00 元。评估增值 7,861,290.50 元，增值率 26.18%。主要原因是龙海市浮宫镇与厦门市海沧区接壤，该地区土地价格受厦门地价的带动，近年来价格有较大幅度上涨，从而引起评估增值。

资产名称	账面价值	评估值
土地使用权(龙国用(2016)第 G2216 号)	21,743,769.00	26,105,900.00
2017G45 地块	8,281,940.50	11,781,100.00
合计	30,025,709.5	37,887,000.00

二) 无形资产—其他

被评估企业其他无形资产—账面原值 396,986.01 元，净值 278,833.41 元，为外购软件，具体情况如下：

序号	内容及名称	取得日期	法定/预计使用年限	原始入帐价值	尚可使用年限	帐面价值
1	金蝶软件	2016 年 10 月	36 月	20,085.47	27 月	15,064.10
2	预拌商品混凝土动态监管系统	2016 年 5 月	36 月	79,716.98	22 月	48,715.94
3	工程检测监管设备系统	2016 年 5 月	36 月	14,132.08	22 月	8,636.25
4	检测实验室业务管理系统	2016 年 5 月	36 月	132,566.04	22 月	81,012.58
5	大盛清单计价软件	2017 年 1 月	36 月	4,854.37	30 月	4,045.33
6	建研 Point ERP	2017 年 1 月	36 月	145,631.07	30 月	121,359.21
合计				396,986.01		278,833.41

本次评估以现行市场价值确定评估值。

企业 2016 年 10 月外购的旗舰版金蝶软件，经电话询价，当前价格为 19,800.00 元/套（含税），不含税价为 18,679.25 元/套。按市场价 18,679.00 元（取整）确定评估值。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

企业 2016 年 05 月外购预拌商品混凝土动态监督系统，经电话询价，当前价格为 79,300.00 元/套(含税)，不含税价为 74,811.32 元/套。按市场价 74,811.00 元（取整）确定评估值。

企业 2016 年 05 月外购工程检测监管设备系统，经电话询价，当前价格为 14,900.00 元/套（含税），不含税价为 14,056.60 元/套。按市场价 14,057.00 元（取整）确定评估值。

企业 2016 年 05 月外购检测实验室业务管理系统，经电话询价，当前价格为 130,000.00 元/套（含税），不含税价为 122,641.51 元/套。按市场价 122,642.00 元（取整）确定评估值。

企业 2017 年 01 月外购大盛清单计价软件，经电话询价，当前价格为 4,800.00 元/套（含税），不含税价为 4,528.30 元/套。按市场价 4,528.00 元（取整）确定评估值。

企业 2017 年 01 月外购建研 Point ERP，经电话询价，当前价格为 130,000.00 元/套（含税），不含税价为 122,641.51 元/套。按市场价 122,642.00 元（取整）确定评估值。

经上述评估，无形资产—其他的评估值为 357,359.00 元。

资产名称	账面价值	评估值
无形资产—其他	278,833.41	357,359.00

（六）长期待摊费用

被评估企业长期待摊费用原始入账金额为 882,371.43 元，为装配式建筑技术、员工福利，账面值为 822,298.65 元，经查阅相关合同、入账发票、记账凭证，对摊销情况进行复核，摊销合理，按审计后的价值 822,298.65 元确认长期待摊费用评估值。

长期待摊费用评估值为 822,298.65 元。

资产名称	账面值	评估值
长期待摊费用	822,298.65	822,298.65

（七）流动负债评估说明

一）应付票据



被评估企业评估基准日应付票据账面值为 4,089,500.00 元，明细共 2 项，全部为银行承兑汇票。

评估人员核查了应付票据的记账凭证和原始凭证，查验现有合同、采购发票等有关资料，评估人员对票据收款方实施了函证。至报告撰写日共收到回函 0 份，未回函部分实施了替代程序，经核实账面金额无误。函证、替代金额占应付票据账面余额的 100%。确认评估基准日账面应付票据余额账实相符，故以账面值确认评估值。

经上述评估，应付票据的评估值为 4,089,500.00 元。

负债名称	账面值	评估值
应付票据	4,089,500.00	4,089,500.00

二) 应付账款

被评估企业评估基准日应付账款账面值为 6,636,679.68 元，明细共 11 项，主要为应付货款、加工费。

评估人员核查了应付账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同、付款凭证、采购发票等有关资料，分析了解债务的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和账面债务的债权人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债务金额的存在性、真实性。

评估人员对大额款项实施了函证、替代程序，至报告撰写日共收到回函 3 份，回函金额与账面金额无误；未回函部分实施了替代程序，经核实账面金额无误。函证、替代金额占应付账款账面余额的 90%。

被评估企业评估基准日账面应付账款记录中未发现账实不符和其中已知不需偿还账项的情况和金额，据此确认评估基准日账面应付账款余额账实相符，故以账面值确认评估值。

经上述评估，应付账款评估值为 6,636,679.68 元。

负债名称	账面值	评估值
应付账款	6,636,679.68	6,636,679.68

三) 预收账款



被评估企业评估基准日预收账款账面值 10,910,793.00 元，明细共 2 项，主要为预收客户的货款。

评估人员核查预收账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同以及付款凭证等有关资料，分析了解债务的经济业务内容和账面债务的债权人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债务金额的存在性、真实性。

评估人员对大额款项实施了函证、替代程序，至报告撰写日共收到回函 2 份，回函金额与账面金额无误；未回函部分实施了替代程序，经核实账面金额无误。函证、替代金额占预收账款账面余额的 100%。经上述核查，确认预收账款债务属实，债务金额准确，以账面值确认评估值。

经上述评估，预收账款评估值为 10,910,793.00 元。

负债名称	账面值	评估值
预收账款	10,910,793.00	10,910,793.00

四) 应付职工薪酬

被评估企业评估基准日应付职工薪酬账面余额 1,006,813.45 元，系被评估企业计提的职工工资等。

评估人员核查应付职工薪酬的记账凭证和原始凭证，应付职工工资计提合规，账实相符，根据了解有确定支付对象，据此确认评估基准日账面应付职工薪酬余额账实相符，以账面值确认评估值。

经上述评估，应付职工薪酬评估值为 1,006,813.45 元。

负债名称	账面值	评估值
应付职工薪酬	1,006,813.45	1,006,813.45

五) 应交税费

被评估企业评估基准日应交税费账面值为 15,515.63 元，主要为印花税、资源税、个人所得税。评估人员复核了被评估企业评估基准日实际应缴纳的税金项目、纳税申报表及纳税缴款书，对债务的真实性进行了验证，各应交税款可以确定为实际承担的债务，以账面值确认评估值。

经上述评估，应交税费评估值为 15,515.63 元。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

负债名称	账面值	评估值
应交税费	15,515.63	15,515.63

六) 其他应付款

被评估企业评估基准日账面有其他应付款 7 户，其他应付款余额为 26,933,242.70 元，主要为被评估企业向泷澄集团借款及利息、质保金、车辆理赔款、借款等。

评估人员核查其他应付款的记账凭证和原始凭证，查验付款凭证等有关资料，分析了解债务的经济业务内容和账面债务的债权人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债务金额的存在性、真实性。

评估人员对大额款项实施了替代程序，替代金额占其他应付款账面余额的 84%，核实账面金额无误。经上述核查，确认其他应付款债务属实，债务金额准确，以账面值确认评估值。

评估基准日账面其他应付款余额账实相符，以账面值确认评估值。

经上述评估，其他应付款评估价值为 26,933,242.70 元。

负债名称	账面值	评估值
其他应付款	26,933,242.70	26,933,242.70

(八) 非流动负债评估说明

一) 长期借款

被评估企业评估基准日长期借款的账面余额 1,105,592.31 元，借款情况如下：

放贷银行	借款日期	到款日期	年利率	币种	借款金额	账面金额
中国光大银行厦门分行营业部	2017-1-1	2018-12-30	6.175%	RMB	1,452,000.00	1,105,592.31

评估人员查核了相应的借款合同、借款凭证和账面记录，向贷款银行询函，回函金额与企业账面值一致。本次评估按核实无误后的账面值作为评估值。

以上借款的被评估单位按等额还本付息偿还贷款，期间被评估单位已经按银行提供的还款计划偿还本金及利息。

经上述评估，长期借款的评估值为 1,105,592.31 元。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

负债名称	账面值	评估值
长期借款	1,105,592.31	1,105,592.31

二) 其他非流动负债

被评估企业评估基准日其他非流动负债账面值为 32,806,709.05 元，明细共 16 项，主要为应付工程款。

评估人员核查了应付账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同、付款凭证、采购发票等有关资料，分析了解债务的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和账面债务的债权人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债务金额的存在性、真实性。

被评估企业评估基准日账面其他非流动负债记录中未发现账实不符和其中已知不需偿还账项的情况和金额，据此确认评估基准日账面应付账款余额账实相符，故以账面值确认评估值。

经上述评估，应付账款评估值为 32,806,709.05 元。

负债名称	账面值	评估值
应付账款	32,806,709.05	32,806,709.05

(九) 资产基础法评估结论

经采用上述评估方法、程序评估，委估对象在评估基准日 2017 年 06 月 30 日净资产账面值 9,001.35 万元，资产基础法评估结论为：10,796.00 万元。

◆收益法评估说明

(一) 收益法评估方法、评估思路与评估假设

一)、收益法简介及适用的前提条件

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指将委估企业或资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：



(1) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

(2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

二)、评估思路及模型

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以
确定评估对象价值的评估思路。

1、本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估咨询对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的溢余性资产、非经营性资产评估价值

2、本次评估的具体估值思路为：

(1) 对纳入被评估企业报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营
状况的变化趋势和业务类型运用收益现值法估算预期收益（企业自由现金流），
并折现得出经营性资产的价值；

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益估算中未予考虑的资产，与企业生产经营
活动无直接关系一般不产生营业利润的资产，分别定义为基准日存在的溢余资
产和非经营性资产，单独估算其价值；

(3) 由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的企业价值，再扣减付息债
务价值以后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

3、关于本次评估的被评估企业的经营性资产价值 P：

3.1 评估公式：

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

式中：



Ri：被评估企业未来第 i 年的净现金流（自由现金流量）

Rn+1：被评估企业永续期的净现金流（自由现金流量）

r：折现率

n：评估对象的未来预测期。

①企业自由现金流=税后净利润+折旧、摊销-资本性支出-营运资金净增加额+税后的付息债务利息+新增贷款净额

②本次评估采用 WACC 模型计算加权平均资本成本确定折现率：

$$WACC = \frac{E}{D+E} R_e + \frac{D}{D+E} R_d (1-t)$$

WACC：加权平均总资本回报率；

E：股权价值；

Re：期望股本回报率；

D：付息债权价值；

Rd：债权期望回报率；

T：企业所得税率；

其中权益资本成本，本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）计算折现率 Re：

$$Re = R_f + \beta \times ERP + R_s \quad (5)$$

式中：

Re：股权回报率

Rf：无风险回报率

β ：风险系数

ERP：市场风险超额回报率

Rs：评估对象的特性风险调整系数；

关于 β ：

由于被评估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，通常需选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的 β 系数进行重构得出：

a、去除杠杆的 Beta



b、确定对比公司资本结构

c、确定被评估企业含杠杆的 Beta 值

③当收益期有限时， F_n 中包括期末资产剩余净额。本次评估时假设企业能持续经营，故未来收益期按无限期考虑。

④有关 n 的取值说明

在收益法评估中收益期限的确定一般按企业章程规定的为准。章程未规定企业经营期限的，以营业执照核准的经营期限为准。本项评估中，根据当地工商行政管理部门颁发的被评估企业营业执照上规定的期限再可以续期，被评估企业无特殊原因企业不会终止经营，因而本项评估按惯例收益期限为无限年。

⑤收益预测方法的确定：

本项评估选用分段收益折现模型，即将持续经营的收益分为前后两段，首先预测前段（2017 年 07 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日）各年的净利润，再假设以 2023 年起，以后各年收益和 2022 年相同保持不变，假设的永续年金为预测的后段，最后将全部的预测收益折现加总。

由上述阐述，最终我们得出的，即：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值－有息债务＋非经营性资产价值－非经营性负债＋溢余资产

三）本项评估的假设前提

（1）企业按持续经营原则，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；

（2）公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，公司完全遵守所有有关的法律法规；

（3）被评估企业投资经营规模假定保持不变，不考虑扩大再投资，每年所获得净利润不再追加投资；

（4）不考虑通货膨胀对收入和成本费用的影响，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；

（5）公司会计政策与核算方法无重大变化。

（6）公司的现金流在每个收益期的期末产生。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

(7) 被评估企业的经营规划能如期实现，未来年度产品销售收入可实现，成本能得以有效控制且符合预期。

(8) 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，被评估企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

上述预测性财务信息是在管理层确定的假设的基础上编制的。管理层承诺对上述预测性财务信息的编制和列表负责。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

(二) 关于收益预测的评估技术说明

一) 宏观经济形势

2016 年全年国内生产总值 744127 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.7%。分产业看，第一产业增加值 63671 亿元，比上年增长 3.3%；第二产业增加值 296236 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 384221 亿元，增长 7.8%。

1、工业生产平稳增长，企业效益明显好转

全年全国规模以上工业增加值比上年实际增长 6.0%。1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 60334 亿元，同比增长 9.4%，比前三季度加快 1.0 个百分点。规模以上工业企业主营业务收入利润率为 5.85%，同比上升 0.26 个百分点。

2、固定资产投资缓中趋稳

全年固定资产投资（不含农户）596501 亿元，比上年名义增长 8.1%（扣除价格因素实际增长 8.8%）。全年固定资产投资到位资金 606969 亿元，比上年增长 5.8%。新开工项目计划总投资 493295 亿元，增长 20.9%。

3、市场销售平稳较快增长，消费升级类商品增长较快

全年社会消费品零售总额 332316 亿元，比上年名义增长 10.4%（扣除价格因素实际增长 9.6%），按消费类型分，餐饮收入 35799 亿元，增长 10.8%；商品零售 296518 亿元，增长 10.4%，其中限额以上单位商品零售 145073 亿元，增长 8.3%。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

通讯和居住类商品增长较快，通讯器材增长 11.9%，家具增长 12.7%，建筑及装潢材料增长 14.0%。12 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 10.9%（扣除价格因素实际增长 9.2%），环比增长 0.89%。

4、居民消费价格温和上涨，工业生产者价格月度同比由降转升

全年居民消费价格比上年上涨 2.0%。其中，城市上涨 2.1%，农村上涨 1.9%。分类别看，食品烟酒价格上涨 3.8%，衣着上涨 1.4%，居住上涨 1.6%，生活用品及服务上涨 0.5%，交通和通信下降 1.3%，教育文化和娱乐上涨 1.6%，医疗保健上涨 3.8%，其他用品和服务上涨 2.8%。

二) 行业状况

我国在 1994 年国家“九五”科技计划“国家 2000 年城乡小康型住宅科技产业示范工程”中系统化地制定了中国住宅产业化科技工作的框架，从而使住宅产业化在科技和示范工程的层面上得以确定和实施。近年来，空气污染的恶化、节能减排的压力、新建住宅的大需求量、人力资源的紧缺等城市问题成为推动北京、上海这样的大型城市发展产业化住宅的动力。

现阶段我国住宅建设处在粗放型生产阶段，建筑施工还主要以现浇式为主，不仅建设周期长，生产效率低，还直接带来能耗高，环保效益差，质量性能差等问题。同时随着城市化进程的加快，大量农村人口涌入城市，住房供应危机凸显；劳动力成本的不断增加，这些因素都急需在中国大力发展住宅工业化。通过对发达国家的住宅工业化的发展经验及中国现阶段宏观形势分析，在中国，住宅工业化将是一种大趋势，我国的住宅工业化市场空间很大，建筑工厂化是建筑业发展必然。

随着我国经济的快速发展，加快城镇化健康发展和扎实推进社会主义新农村建设，将促进建筑业的高度繁荣与发展，也将带动建材工业的发展。据有关专家分析，在未来 20 年，我国城镇化水平年均提高 1 个百分点左右，2020 年达到 58%—60%；我国目前各类建筑保有量为 400 亿 m²，到 2020 年，我国将新造各类建筑 300 亿 m²，平均每年新建造建筑面积 20 亿 m²。如此大规模的建设，必将促进建筑业的高度繁荣与发展，从而带动材料工业的大发展。伴随着我国城镇化和城市现代化进程的快速发展，能源、矿产、水、土地等资源不足的矛盾越来越突出，



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

生态建设和环境保护的形势日益严峻，原来建立在我国劳动力价格相对低廉的基础之上的建筑行业，正在面临劳动力成本的不断上升，逐渐成为制约我国建筑业进一步发展的瓶颈。参照国际上建筑业的发展过程，当国内生产总值达到人均 1000-3000 美元后，开发新型的装配式构件体系，实现工厂化生产就成为解决传统建筑人工化生产方式缺陷、促进建筑业快速发展的主要途径。试验数据表明：新型装配式构件体系使建造过程和住宅产品更环保，资源利用更合理；工厂化的方式给客户带来品质更高，性能更优，更个性化的住宅产品。新型装配式构件体系具有较大的推广意义。

目前中国住宅建筑的主流仍然是传统方式，即施工单位按照设计图纸现场整体浇筑出建筑物。万科从 2003 年开始探索的工业化住宅模式，则是将建筑尽量分解为若干份标准化的部件：梁柱，楼板，墙壁等等，在工厂里预制之后，再搬运到工地拼装起来。万科正在逐步推广自己的新模式，在北京、天津、上海、深圳等城市陆续推出了自己的工业化住宅项目。这种模式在中国才算是刚刚起步，但是在日本、美国、欧洲乃至香港，工业化住宅模式早已走向成熟和普遍。

采用钢筋混凝土剪力墙结构体系，除承重结构外，墙体、楼板等都是在工厂生产、配送的预制件，传统的建筑工地变成住宅工厂的“总装车间”。产业化流水预制构件工业化程度高，成型模具和生产设备一次性投入后可重复使用，耗材少，现场装配和连接使得劳动力资源投入相对减少。住宅的构件部品在工厂成批量生产，现场施工实行高度机械化装配——这种全新的现代建筑产业将真正成为支柱业。中国混凝土与水泥制品协会预制混凝土构件分会正式成立，建筑工业化趋势之下，PC 构件首次以一个独立行业的姿态，开始发声。21 世纪前 20 年，是我国建筑业发展的鼎盛时期，每年建成的房屋面积将高达 16-20 亿平方米，因此，可以预见，随着国家建筑政策的进一步完善，建筑材料性能的逐步改进和施工工艺水平的不断提高，装配式构件的发展应用前景广阔。

行业现状分析

1、行业规模不大，市场地位不高。

目前我国建筑业主体结构施工除了钢结构和砌体结构外，大部分都是混凝土结构。从全国主要城市建设情况看，预制混凝土结构在市场上占有的份额非常少，



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

在住宅领域占比更是有限。预制构件往往被看作是生产简单、技术含量不高、性能不好的粗糙产品，除了盾构管片、预制看台等新型预制构件外，市场地位不高。

2、市场竞争激烈，产业升级困难。

虽然近几年已经有一些工程开始采用新型高品质的预制构件，但大多数构件厂目前仍然以传统标准化产品为主。这些产品的生产工艺相对成熟，容易被模仿，导致先进企业没有合理的利润，缺乏创新的动力。

3、产品种类较多，技术含量有限。

目前市场上的混凝土预制构件产品种类非常多，基础设施构件类、建筑构件类、地基类是主要的三大类产品。近几年兴起的预制复合（装饰、保温）挂板、预制清水看台、预制景观构件（护栏、灯杆、座椅等）虽然技术含量较高，但还不是主流。

4、经营状况一般，面临压力不小。

由于产品技术含量不高、成本压力较大、市场竞争无序等多方面原因，总体上国内预制构件厂的经营状况并不乐观。由于建筑业本身的特点限制，即使是参与大型工程建设，回款不及时也是普遍存在的问题。

5、积极寻求突破，大多未雨绸缪。

正因为行业发展状况不甚理想，一些大型构件厂早有转型升级的想法。很多构件厂开始兼营预拌混凝土等产品，但仍然突破不了发展瓶颈。最近两年新型建筑预制构件的复苏，让很多业内人士看到了发展的希望。他们积极调研相关情况，努力改进生产工艺，积极配合试点项目实施，力求在下一波市场需求到来之前占据一个相对较好的位置。

6、业内观望不少，业外已然出手。

作为一个“并不新也并不小”的行业，PC 构件在我国的发展与应用已逾半个世纪，其间却几经曲折，行业也被认为陷入多年的“沉默”。如果把预制构件看作一个相对独立的行业，目前可以看到一个现象，即尽管业内很多构件厂还在观望，不知道如何在新型构件领域落子，但业外的很多企业却已经大干快上，摆出力拔头筹的架势。但是，值得注意的是，近年来，在住宅产业化热潮之下，关注



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

的企业越来越多，市场的需求也越来越大，PC 构件持续升温，行业终于打破“沉默”。

7、漳州目前市场状况

目前，漳州地区的 PC 预制构件生产企业相对较少，据了解，新长诚（漳州）重工有限公司在华安县九龙经济开发区新建了“新型建筑工业化预制建材与模块化设备钢构生产项目”，主要包括预制 PC 板 25 万平方米、建筑金属围护系统 175 万平方米以及模块化设备钢构 3 万吨。

三）、被评估企业经营业务概况

福建省泷澄建筑工业有限公司于 2015 年 9 月正式投资成立，是一家专门从事装配式混凝土结构建筑生产及施工的专业公司。工业产业化基地修建于龙海市浮宫镇兰溪湾经济开发区，从项目调研落地到人才队伍建设，仅用了短短 3 个月的时间，2016 年 1 月，泷澄集团漳州建筑产业现代化基地项目正式动工。泷澄建筑产业基地占地面积 342 亩，预计总投资 6.68 亿。计划分三期建设，一期建设项目有 PC 自动化生产车间、搅拌站、产品展示区、7 层办公综合楼等；二期建设有构件堆场、配电室、锅炉房；三期建设项目有一座市政管廊生产车间、一座 PC 生产车间、构件堆场、研发办公楼、员工宿舍等相关配套设施。

福建省泷澄建筑工业有限公司目前已与中国国家标准设计研究院、厦门合立道工程设计集团有限公司强强联手合作，具有建厂咨询、产品研发、方案设计、二次设计、部品生产、检测及施工安装等一体化综合能力，全程为业主提供优质、先进的建筑工业化生产方式及技术保障。

四）、企业资产、经营状况和财务分析

1、被评估企业 2015 年、2016 年及评估基准日资产负债情况见下表：

单位金额：人民币元

序号	项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
1	流动资产：			
2	货币资金	508,629.07	10,749,746.05	4,365,498.27
3	其他货币资金			
4	应收票据			
5	应收账款		168,815.00	15,812,228.54



银信资产评估有限公司
 地 址：上海市九江路 69 号
 电 话：021-63391088
 传 真：021-63391116 邮 编：20002

序号	项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
6	预付款项		892,807.52	98,372.58
7	应收利息			
8	应收股利			
9	其他应收款	1,018,732.50	2,563,557.71	3,141,977.27
10	存货		2,484,593.36	2,938,160.25
11	一年内到期的非流动资产			
12	其他流动资产		6,295,961.79	2,723,750.97
13	流动资产合计	1,527,361.57	23,155,481.43	29,079,987.88
14	非流动资产：			
15	长期股权投资			
16	固定资产原价	166,170.04	3,196,551.75	22,783,125.36
17	减：累计折旧	54.88	208,969.20	904,255.56
18	固定资产净值	166,115.16	2,987,582.55	21,878,869.80
19	减：固定资产减值准备			
20	固定资产净额	166,115.16	2,987,582.55	21,878,869.80
21	在建工程	2,337.00	29,886,773.11	89,780,640.19
22	无形资产		26,617,704.12	30,304,542.91
23	其中：土地使用权			
24	长期待摊费用（递延资产）		162,616.34	822,298.65
25	其他非流动资产（其他长期资产）	944,500.00	32,657,261.60	1,651,984.88
26	其中：特准储备物资			
27	非流动资产合计	1,112,952.16	92,311,937.72	144,438,336.43
28	资产合计	2,640,313.73	115,467,419.15	173,518,324.31
29	流动负债：			
30	短期借款			-
31	应付票据			4,089,500.00
32	应付账款		210,092.83	6,636,679.68
33	预收账款			10,910,793.00
34	应付职工薪酬	281,643.01	853,141.95	1,006,813.45
35	其中：应付工资	281,643.01	853,141.95	1,006,813.45
36	应付福利费			
37	应交税费	1,518.48	40,315.37	15,515.63
38	其中：应交税金	1,518.48	40,315.37	15,515.63



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088
 传真：021-63391116 邮编：20002

序号	项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年6月30日
39	应付利息			
40	应付股利（应付利润）			
41	其他应付款	437,994.00	21,695,400.42	26,933,242.70
42	一年内到期的非流动（长期）负债			
43	其他流动负债			
44	流动负债合计	721,155.49	22,798,950.57	49,592,544.46
45	非流动负债：			
46	长期借款			1,105,592.31
47	其他非流动（长期）负债		114,543.69	32,806,709.05
48	其中：特准储备基金			
49	非流动负债合计	-	114,543.69	33,912,301.36
50	负债合计	721,155.49	22,913,494.26	83,504,845.82
51	所有者权益：			
52	实收资本	2,460,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
53	资本公积			
54	盈余公积			
55	未分配利润	-540,841.76	-7,446,075.11	-9,986,521.51
56	所有者权益合计	1,919,158.24	92,553,924.89	90,013,478.49

2015年、2016年、2017年1-6月评估基准日经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2015年度	2016年度	2017年1-6月
一、营业收入		232,766.00	17,689,653.62
减：营业成本		1,160,029.83	14,178,422.22
营业税金及附加		35,977.55	34,489.25
销售费用		546,716.61	776,699.04
管理费用		5,325,213.20	3,305,045.87
财务费用		-24,412.93	1,048,614.16
资产减值损失		93,770.54	853,780.69
公允价值变动收益			
投资收益			9,493.15
二、营业利润		-6,904,528.80	-2,497,904.46
加：营业外收入		0.15	49.66



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

项目/报表年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-6 月
减：营业外支出		704.70	42,591.60
三、利润总额		-6,905,233.35	-2,540,446.40
减：所得税费用			
四、净利润		-6,905,233.35	-2,540,446.40

上表 2015、2016 及 2017 年度财务数据分别摘自厦门东友会计事务有限公司出具的厦义东友内审字（2016）第 DYI-086 号、漳州龙信有限责任会计事务所出具的漳龙会（2017）内审 046 号、福建华兴会计事务所（特殊普通合伙）出具的闽华兴所（2017）审字 H-067 号审计报告。

五）、收益法清查内容：

1、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

2、评估对象主营业务收入情况；

3、评估对象主营业务成本，主要成本构成项目和固定资产折旧和无形资产摊销、人员人数及工资福利水平等情况；

4、评估对象主营业务成本中内容构成等情况；

5、评估对象的主营业务生产、经营能力等；

6、评估对象的应收、应付账款情况；

7、评估对象的关联交易情况；

8、评估对象执行的税率税费及纳税情况；

9、评估对象资金状况，借款以及债务成本情况；

10、评估对象的经营场所租赁情况；

11、评估对象的抵押、担保及诉讼事项；

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

13、评估对象主要竞争者的简况，包括经营生产能力、价格及成本等；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

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

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

16、与本次评估有关的其他情况。

六)、企业未来收益预测

(1) 设计收益预测表(包括收入和成本预测)

设计企业自由现金流预测表。我们以最近 3 年利润表、资产负债表为基础，企业提供的以后年度预测指标作参考。

(2) 查明企业收益偏高偏低的主要原因，以及在未来年度中的增长变化。

(3) 查阅企业的财务计划、经营计划，发现预期年限内对收益有重大影响的因素。

(4) 以各种因素变动对预期收益的影响进行测算、比较汇总，然后整理成收益预测表。

6.1 营业收入、营业成本的预测：

1、被评估企业历年营业收入情况如下：

单位：立方、万元

序号	项目 /年份	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
主营业务收入	混凝土		20.32	1767.26
	增长率			8,598.74 %
	产品销量		809.5	61340.20
	产品销量增长率			7477.54%
	产品售价		0.029	0.029
营业收入	合计		20.32	1767.26
	增长率			8,598.74 %

2、被评估企业历年营业成本、各项成本占各项收入比重情况如下：

单位：元

序号	项目 /年份	2015 年	2016 年	2017 年 1-7 月
主营业务成本	混凝土		116.01	1417.84
	主营业务成本/主营业务收入		498.37%	80.15%



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

序号	项目 /年份	2015 年	2016 年	2017 年 1-7 月
营业成本	合计		1,160,029.83	1417.84
	营业成本/营业收入		498.37%	80.15%

管理层关于收入、成本预测：

被评估单位主营产品商品混凝土、PC 预制构件，商品混凝土从 2016 年年底开始试生产，2017 年上半年生产能力 10%，PC 预制构件从 2017 年上半年开始试生产，还未对外销售，目前公司处于初建阶段，没有可利用的往年经营数据，我们于企业管理层充分沟通与交换意见后，企业管理层预计 2017 年下半年、2018 年销售收入分别为 4200 万、15000 万，公司销售收入预计从 2018 年开始逐年递增，递增的幅度分别为 25%、20%、15%、10%，2023 年之后保持稳定。

由于公司处于初建阶段，目前公司产品未开始对外销售，因生产线开工不足，造成材料及劳动力的浪费，随着公司开始正常运转，扩大产品生产产能，加大产品生产量，降低产品的固定成本。预计以后年度将维持产品成本占产品收入的 86% 的比重。

针对上述管理层对未来年度收入、成本测算，评估人员综合分析行业、地区状况及企业自身经营情况，综合考虑各项影响因素，我们认为管理层提供的收益预测可以采纳。

营业收入、成本预测表

单位：万元、立方

序号	项目/年份	2017 年 7-12	2018	2019	2020	2021	2022 及以后
主营业务 收入	PC 预制构件	1,000.00	6,300.00	7,875.00	9,450.00	10,867.50	11,954.25
	增长率		530.00%	25.00%	20.00%	15.00%	10.00%
	产品销量	3,333	21,000	26,250	31,500	36,225	39,848
	产品销量增长率		530.06%	25.00%	20.00%	15.00%	10.00%
	产品售价	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
	混凝土	3,200.00	8,700.00	10,875.00	13,050.00	15,007.50	16,508.25
	增长率		171.88%	25.00%	20.00%	15.00%	10.00%
	产品销量	106,667	290,000	362,500	435,000	500,250	550,275
	产品销量增长率		171.87%	25.00%	20.00%	15.00%	10.00%
	产品售价	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088
 传真：021-63391116 邮编：20002

序号	项目/年份	2017年7-12	2018	2019	2020	2021	2022及以后
	合计	4,200.00	15,000.00	18,750.00	22,500.00	25,875.00	28,462.50
	增长率	257.14%	25.00%	20.00%	15.00%	10.00%	257.14%
主营业务成本	PC预制构件	747.43	4,710.30	5,859.75	7,030.29	8,084.30	8,893.79
	主营业务成本/主营业务收入	74.74%	74.77%	74.41%	74.39%	74.39%	74.74%
	混凝土	3,045.34	8,279.50	10,337.29	12,412.00	14,273.80	15,747.04
	主营业务成本/主营业务收入	95.17%	95.17%	95.06%	95.11%	95.11%	95.39%
	合计	3,792.77	12,989.80	16,197.04	19,442.29	22,358.10	24,640.83
	营业成本/营业收入	90.30%	86.60%	86.38%	86.41%	86.41%	86.57%

2023年起按2022年预测数，以下成本、费用等预测同此，不一一赘述。

6.2 税金及附加的预测：

被评估企业的税项主要有城建税及教育税附加以及根据税法新规从管理费用调整的房产税、土地使用税、印花税等。主要根据未来预计营业收入、货物运输支出（运输费参考销售单位运输价格预计）、固定资产更新支出（参考资本化支出），应缴增值税的计征比例预测未来年度的增值税缴纳数额，以此计算城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加；房产税按房产原值 \times 70% \times 税率（征收），土地使用税按应缴的占地使用面积乘以单位税额征收。印花税考虑购销合同的万分之三采用核定比率减半征收、运输合同的万分之五、借款合同的万分之五。营业税金及附加预测表如下：

金额：万元

序号	项目	计税依据	税率	未来5年预测数据					
				2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及以后
0	增值税		17%	69.23	341.73	434.00	519.81	597.87	649.68
1	城市维护建设税	增值税及免抵税额	1%	0.69	3.42	4.34	5.20	5.98	6.50
2	教育费附加	增值税及免抵税额	3%	2.08	10.25	13.02	15.59	17.94	19.49
3	地方教育费附加	增值税及免抵税额	2%	1.38	6.83	8.68	10.40	11.96	12.99
4	印花税	按17年1-6年缴纳的为基数		2.08	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17
5	印花税	购销合同	万三减半征收	0.32	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路 69 号
 电话：021-63391088
 传真：021-63391116 邮编：20002

序号	项目	计税依据	税率	未来 5 年预测数据					
				2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
6	印花税	运输合同	万五	0.07	0.19	0.23	0.28	0.32	0.35
7	印花税	借款合同	万五	0.79	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57
8	房产税		1.20%	34.90	88.86	88.86	88.86	88.86	88.86
9	土地使用税			5.36	10.71	10.71	10.71	10.71	10.71
合计				47.67	126.63	132.21	137.41	142.14	145.27

6.3 销售费用的预测：

对销售费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照自身的成长规律，采用不同的模型计算。

被评估企业财务数据历史年度销售费用明细见下表：

单位：万元

序号	明细项目	前 5 年历史数据		
		2015 年	2016 年	2017 年 1 月-6 月
1	运输费	0	54.67	77.67
销售费用合计		0	54.67	77.67

本次评估采用以前年度销售单位运输价格经适当调整对销售费用进行预测，详见下表：

序号	明细项目	未来 5 年预测数据					
		2017 年 7-12	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
1	运输费	132	373.2	466.5	559.8	643.77	708.15
销售费用合计		132	373.2	466.5	559.8	643.77	708.15

预测期内，被评估企业的销售费用主要为运输费用，本次评估采用以前年度的单位运输价格计算运输费用。

6.4 管理费用的预测：

对管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照自身的成长规律，采用不同的模型计算。

被评估企业财务数据历史年度管理用明细见下表：

单位：万元

序号	明细项目	2015 年	2016 年	2017 年 1 月-6 月
1	工资	0	201.99	167.97



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088
 传真：021-63391116 邮编：20002

序号	明细项目	2015年	2016年	2017年1月-6月
2	福利费	0	8.72	29.04
3	办公费	0	14.67	10.02
4	差旅费	0	13.37	9.41
5	聘请中介机构费	0	0	7.00
6	业务招待费	0	3.06	15.37
7	折旧	0	3.69	3.56
9	社会保险费	0	5.54	32.98
10	办公话费	0	0.86	1.38
13	汽车费用	0	3.40	6.64
15	摊销	0	9.49	36.04
16	开办费	0	265.96	-
17	财产保险费	0	0.36	7.90
19	其他	0	1.41	3.20
管理费用合计		-	532.52	330.50

本次评估采用2017年1-6月数据对管理费用进行预测，详见下表：

单位：万元

序号	明细项目	未来5年预测数据					
		2017年7-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及以后
1	工资	167.97	335.93	362.81	391.83	423.18	457.03
2	福利费	29.04	58.08	59.82	61.61	63.46	65.37
3	办公费	10.02	24.96	25.71	26.48	27.27	28.09
4	差旅费	9.41	23.44	24.14	24.86	25.61	26.38
5	聘请中介机构费	7	7	7	7	7	7
6	业务招待费	15.37	39.95	41.15	42.39	43.66	44.97
7	折旧	3.56	148.3	148.3	148.3	148.3	148.3
8	社会保险费	32.98	68.59	70.65	70.65	72.77	74.95
9	办公话费	1.38	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22
10	汽车费用	6.64	21.25	21.89	22.54	23.22	23.91
11	摊销	63.38	127.43	120.35	120.35	120.35	110.47
12	开办费	0	0	0	0	0	0
13	财产保险费	7.9	23.71	24.43	25.16	25.91	26.69
14	其他	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

序号	明细项目	未来 5 年预测数据					
		2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
	管理费用合计	357.85	885.06	912.66	947.6	987.16	1019.59

预测期内，企业管理层认为目前公司处于初建阶段，企业资源配置及人员配置已经充足，目前也没有涨工资的计划，企业已经基本按设计生能力配套了相关的设施及人员，预计 2017 年下半年管理费用维持 2017 年上半年的费用，2018 年与维持 2017 年全年的费用基本相当，根据经营规划、历史薪酬水平，人员配置福利政策等预测 2019 年起工资基于 2018 年的预测发生额年递增 8%；福利费、办公费、差旅费、业务招待费、社会保险费、办公话费、汽车费用、财产保险费基于 2018 年的预测发生额年递增 3%；中介服务费、电话费、其它基于 2018 年维持不变用。其他项目支出不大，不予以考虑；折旧费用参考管理费用折旧表（办公设备及综合办公楼）；摊销参考无形资产摊销表及费用摊销表。

6.5 财务费用的预测：

财务费用一般包括利息支出、汇兑损益、银行手续费及借款利息等，企业银行手续费一般发生额较低，公司目前采取有效措施尽可能避免汇兑损益的影响，预计银行手续费支出、汇兑损益能与日常银行存款利息收入相抵销。

根据企业的经营规划，经预测分析，管理层认为未来年度的借款额度与 2017 年底的长短期借款额度相当。

评估基准日末短期借款及长期借款情况见下表：

单位：万元

序号	放款银行或机构名称	借款金额	年利息率	年利息额
1	福建省泮澄建设集团有限公司	2,000.00	10.60%	212.00
2	中国光大银行厦门分行营业部	145.20	6.18%	8.97

财务费用预测如下：

单位：万元

序号	明细项目	未来 5 年预测数据					
		2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
1	利息支出	114.97	220.97	220.97	220.97	220.97	220.97

6.6 非经常性损益项目的预测：



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

营业外收入、营业外支出、公允价值变动损益、投资收益等非经常性损益、因其具有偶然性，本次不作预测。

6.7 所得税的预测

按各年利润、以前年度亏损可税前抵扣的金额及适用所得税率，计算出未来年度所得税费用。具体详见下列净利润预测表。

6.8 净利润的预测

净利润的计算详见表I-11净利润预测表。

单位：万元

项目	2017年 7-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年及 以后
一、营业总收入	4,200.00	15,000.00	18,750.00	22,500.00	25,875.00	28,462.50	28,462.50
二、营业总成本	4,445.25	14,595.66	17,929.39	21,308.07	24,352.14	26,734.82	26,734.82
其中：营业成本	3,792.77	12,989.80	16,197.04	19,442.29	22,358.10	24,640.83	24,640.83
营业税金及附加	47.66	126.63	132.22	137.41	142.14	145.28	145.28
营业费用	132.00	373.20	466.50	559.80	643.77	708.15	708.15
管理费用	357.85	885.06	912.66	947.60	987.16	1,019.59	1,019.59
财务费用	114.97	220.97	220.97	220.97	220.97	220.97	220.97
加：投资收益	-	-	-	-	-	-	-
三、营业利润	-245.25	404.34	820.61	1,191.93	1,522.86	1,727.68	1,727.68
加：营业外收入							
减：营业外支出							
四、利润总额	-245.25	404.34	820.61	1,191.93	1,522.86	1,727.68	1,727.68
减：所得税费用	-	-	-	294.32	380.72	431.92	431.92
五、净利润	-245.25	404.34	820.61	897.61	1,142.14	1,295.76	1,295.76

6.9 折旧、摊销与资本性支出：

2017年下半年，被评估单位需对办公综合楼追加投资，根据未来规划，自2018年起管理层预计无需固定资产扩大投入，故假设前提：2018年起经营规模假定保持不变，不考虑扩大再投资，每年所获得净利润不再追加投资，2017年06月除



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

综合办公楼外所有的在建工程转为固定资产并开始计提折旧、2017 年 12 月在建工程综合办公楼建造完成并投入使用转为固定资产并开始计提折旧。

本次折旧根据企业会计政策对各类资产计算折旧摊销。

各类资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧/摊销年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75
机器设备	10	5	9.50
运输设备	8	5	11.88
电子其他设备	5	5	19.00
土地（摊销）	50		2
财务软件	5		20
长期待摊费用	5		20

长期待摊费用主要是技术装备费用等

预测期内折旧情况、无形资产摊销、长期待摊费用摊销见下表：

项目	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及 以后
建（构）筑物	197.35	394.70	394.70	394.70	394.70	394.70
办公综合楼	0.00	107.76	107.76	107.76	107.76	107.76
房屋建筑物小计	197.35	502.46	502.46	502.46	502.46	502.46
机器设备	87.72	175.43	176.54	176.54	176.54	176.54
车辆	17.56	35.11	35.11	35.11	35.11	35.11
电子设备及其他	20.27	40.55	40.55	40.55	40.55	40.55
设备资产小计	322.90	753.55	754.66	754.66	754.66	754.66
无形资产（土地）	30.51	61.02	61.02	61.02	61.02	61.02
其它无形资产（财务软件等）	1.98	3.97	3.97	3.97	3.97	3.97
小计	32.49	64.99	64.99	64.99	64.99	64.99
长期待摊费用摊销	10.61	21.89	14.82	14.82	14.82	4.94
合计	366.34	840.43	834.46	834.46	834.46	824.58

本处定义的资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新现有固定资产设备和未来可能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

因本次考虑企业永续经营，所以主要机器设备经济使用年限 10 年，车辆 10 年。本次评估，预测期内按照实际影响现金流的情况对上述被评估企业达到使用年限的固定资产进行更新预测。2023 年以前除办公设备需要更新，其它设备不需要更新，办公设备主要更新年度分别在 2021 及 2022 年，办公设备更新按账面价值考虑资本性支出。永续期对机器设备类固定资产按其使用年限考虑年金化支出，更新年限取 10 年；车辆更新年限 10 年；电子其他设备更新设备 5 年，及土地使用权按 50 年每年考虑年金化支出，在建工程转到构筑物账面金额较小，为方便计算构筑物按建筑物 50 年更新。其它无形资产不考率资本性支出。

永续期资本化支出情况见下表：

单位：万元

项目	年数	年金系数	年金（取整）	账面原值
建（构）筑物、土地	50	1/202.73	67.23	13628.91
机器设备、车辆	10	1/12.52	171.11	2142.35
电子其他设备	5	1/5.51	24.68	135.976
合计			263.02	15907.22

注：折现率取长期贷款利率4.90%。年金系数公式： $P=A*((1+i)^n-1)/i$ 。

预测期内固定资产更新情况如下表：

金额：万元

项目	2017年1-7月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年起 永续以后
资本性支出	1,600.00				48.34	76.10	263.02

6.10 营运资金追加额预测

营运资本追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

营运资本主要包括：正常经营所需保持的安全现金保有量、产品存货购置、代客户垫付项目款（应收、预付账款）等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定（其中与主营业务无关



或暂时性的往来作为非经营性)；应交税金和应付薪酬因周转快，按各年预测数据确定。本报告所定义的营运资本增加额为：

营运资本增加额=当期营运资本-上期营运资本

其中，营运资本=安全现金保有量+应收账款（含应收票据、经营性其他应收款）+预付账款+存货-应付票据-应付账款（应付票据）-应付职工薪酬-应交税费

安全现金保有量：企业要维持正常运营，需要一定数量的现金保有量。结合分析企业以前年度营运资金的现金持有量与付现成本情况确定安全现金保有量为 1 个月（监管要求，流动性保证）的完全付现成本费用与增值税付现额之和。

月完全付现成本费用=(销售成本+营业税金及附加+管理费用+销售费用+财务费用+增值税付现额之和-折旧与摊销)/12+所得税付现额/4

详见运营现金和溢出余性资产计算表、运营资本计算表

本项评估根据被评估企业实际现状，分项预计的有：

年末应收票据=未来年度营业收入/应收票据周转次数

年末应收账款=未来年度营业收入/应收账款周转次数

经营性其他应收款=未来年度营业收入/经营性其他应收款周转次数

年末预付账款=未来年度营业成本/预付账款周转次数

年末存货=未来年度营业成本/存货周转次数

年末的其他的经营性资产=未来年度营业收入/其他经营性资产周转次数

年末应付票据=未来年度营业成本/应付票据周转次数

年末应付账款=未来年度营业成本/应付账款周转次数

年末预收帐款=未来年度营业收入/预收帐款周转次数

经营性其他应付款=未来年度营业成本/经营性其他应付款周转次数

对年末应交税费预计方法：税费按 1 个月税金及附加及 1 个季度的所得税考虑。对年末应付职工薪酬预计方法：按 1 个月的工资薪酬、福利（生产成本-直接人工、销售费用-工资、管理费用-工资薪酬、福利(人工费用)/12）预计。有关年末运营资本和周转率指标详见表运营资本计算表。

经测算，得出评估基准日溢余现金 64.83 万元。详见表运营现金和溢余性资产计算表。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

运营现金和溢余性资产计算表

单位：万元

项目	2017年06月至12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及以后
主要费用项目	4,514.48	14,937.40	18,363.39	22,122.21	25,330.72	27,816.42
其中：营业成本	3,792.77	12,989.80	16,197.04	19,442.29	22,358.10	24,640.83
营业税金及附加	47.66	126.63	132.22	137.41	142.14	145.28
销售费用	132.00	373.20	466.50	559.80	643.77	708.15
管理费用	357.85	885.06	912.66	947.60	987.16	1,019.59
财务费用	114.97	220.97	220.97	220.97	220.97	220.97
所得税	-	-	-	294.32	380.72	431.92
增值税付现额	69.23	341.73	434.00	519.81	597.87	649.68
减：无需现金支付的费用	53.89	70.04	69.54	69.54	69.54	68.72
其中：折旧	53.82	62.80	62.89	62.89	62.89	62.89
摊销	0.07	7.24	6.65	6.65	6.65	5.83
合计	4,460.59	14,867.36	18,293.85	22,052.67	25,261.18	27,747.70
基准日货币资金	436.55	-	-	-	-	-
每月付现支出	371.72	1,238.95	1,524.49	1,886.78	2,168.55	2,384.30
安全资金的月数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
安全运营现金	371.72	1,238.95	1,524.49	1,886.78	2,168.55	2,384.30
溢余性资产（溢余资金）	64.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

运营资本计算表



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088
 传真：021-63391116 邮编：20002

一、期末运营资本和调整后的周转率指标（剔除非运营资产因素）

单位：元

项目名称 \ 年份		期末金额		周转率			
		2016	2017年01-06月	2017年01-06月	取值说明	评估取值	备注
1	安全运营现金	56.95	156.26	156.26			
2	应收票据	-	-				相关比率=营业收入/应收票据；随销售收入变化，对应的销售收入百分比
3	应收账款	16.88	1,581.22	1.12	期末周转次数	1.12	相关比率=营业收入/应收账款净额
4	经营性其他应收款				期末周转次数		相关比率=营业收入/经营性其他应收款净额
5	预付账款	89.28	9.84	144.13	期末周转次数	144.13	相关比率=营业成本/预付账款净额
6	存货	248.46	293.82	4.83	期末周转次数	4.83	相关比率=营业成本/经营性存货净额
7	其他的经营性资产	-	272.38	5.21	期末周转次数	5.21	相关比率=营业收入/其他的经营性资产
8	应付票据	-	408.95	3.47		3.47	相关比率=营业成本/应付票据；随营业成本变化，对应的营业成本比
9	应付账款	21.01	663.67	2.14	期末周转次数	2.14	相关比率=营业成本/应付账款
10	预收账款	-	1,091.08	1.62	期末周转次数	1.62	相关比率=营业收入/预收账款
11	应付职工薪酬	28.16	100.68	14.08		14.08	相关比率=营业成本/应付职工薪酬
12	应交税费	0.15	1.55	913.82		913.82	相关比率=营业收入/期末应缴税费
13	经营性其他应付款				期末周转次数		相关比率=营业成本/经营性其他应付款
14	其他的经营性负债	-	-				相关比率=营业成本/其他的经营性负债
15	期末运营资本	-	-				



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：20002

二、运营资本变动

项目名称 \ 年份		2017 年 07-12	2018	2019	2020	2021	2022
1	安全运营现金	371.72	1,238.95	1,524.49	1,886.78	2,168.55	2,384.30
2	应收票据	-	-	-	-	-	-
3	应收账款	3,750.00	13,392.86	16,741.07	20,089.29	23,102.68	25,412.95
4	经营性其他应收款	-	-	-	-	-	-
5	预付账款	29.14	104.07	130.09	156.11	179.53	197.48
6	存货	785.25	2,689.40	3,353.42	4,025.32	4,629.01	5,101.62
7	其他的经营性资产	806.14	2,879.08	3,598.85	4,318.62	4,966.41	5,463.05
8	应付票据	1,093.02	3,743.46	4,667.74	5,602.97	6,443.26	7,101.10
9	应付账款	1,772.32	6,070.00	7,568.71	9,085.18	10,447.71	11,514.40
10	预收账款	2,341.21	8,018.40	9,998.17	12,001.42	13,801.30	15,210.39
11	应付职工薪酬	269.37	922.57	1,150.36	1,380.84	1,587.93	1,750.06
12	应交税费	4.15	14.21	17.72	21.28	24.47	26.96
13	经营性其他应付款	-	-	-	-	-	-
14	其他的经营性负债	-	-	-	-	-	-
15	期末营运资本	262.17	1,535.72	1,945.22	2,384.42	2,741.51	2,956.48
	运营资本增加	214.60	1,273.54	409.50	439.20	357.09	214.97



6.11 税后付息债务利息

企业有借款，考虑税后付息债务利息。见下表：

单位：万元

项目名称 \ 年份	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
税后付息债务利息	86.23	165.73	165.73	165.73	165.73	165.73

6.12 自由现金流的计算

企业自由现金流 = 净利润 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 运营资本增加额 + 税后的付息债务利息，详见计算表

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 及以后
净利润	-245.25	404.34	820.61	897.61	1,142.14	1,295.76	1,295.76
加：折旧及摊销	366.34	840.43	834.46	834.46	834.46	824.58	819.65
减：资本性支出	1,600.00	-	-	-	48.34	76.10	263.02
减：营运资金净增加	214.60	1,273.54	409.50	439.20	357.09	214.97	-
加：税后的付息债务利息	86.23	165.73	165.73	165.73	165.73	165.73	165.73
净现金流	-1,607.28	136.96	1,411.30	1,458.60	1,736.90	1,995.00	2,018.12

6.13 收益年期 n

通过评估人员与被评估企业管理层的访谈，未来有明确的经营计划，立足于长远的发展，故我们将收益期限定为永续期。

本项评估选用分段收益折现模型，即将持续经营的收益分为前后两段，首先预测前段（5.5 年，2017 年 7-12 月到 2022 年）各年的净现金流，从 2023 年起至永续，以后各年收益保持不变。

6.14 折现率的确定

本次评估采用 WACC 模型计算加权平均资本成本确定折现率：

$$WACC = \frac{E}{D+E} R_e + \frac{D}{D+E} R_d (1-T)$$

WACC：加权平均总资本回报率；

E：股权价值；

Re：期望股本回报率；



D: 付息债权价值;

Rd: 债权期望回报率;

T : 企业所得税率;

其中权益资本成本, 本次评估采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算折现率

Re:

$$Re = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

式中:

Re : 股权回报率

Rf : 无风险回报率

β : 风险系数

ERP: 市场风险超额回报率

Rc: 企业特定风险

关于 β :

由于被评估单位目前为非上市公司, 一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值, 故需选定与委估企业处于同行业的上市公司 (建筑板块) 于基准日的 β 系数进行重构得出:

- a、去除杠杆的 Beta
- b、确定对比公司资本结构
- c、确定被评估单位含杠杆的 Beta 值

需要说明的是, 被评企业按公历年度作为会计期间, 因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准, 以保证所有参数的计算口径一致。

分析 CAPM 我们采用以下几步:

1) 根据花顺 iFind 系统公布的中长期国债的到期收益指标, 在基准日时点距离国债到期的期限 10 年期以上的国债平均收益率 4.0869%。

2) 由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况, 因此我们认为采用几何平

均值 ERP =7.43%作为目前国内超额收益率。

3) β 系数



该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度,也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司,一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值,故本次通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的 β 系数指标平均值作为参照。

a、去除杠杆的 Beta

经查行业可比公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta = 0.6083$

证券代码	证券名称	Beta (剔除财务杠杆)	
		[起始交易日期]	[截止交易日期]
		20150701	20170630
		[计算周期] 2] 周	
		[收益率计算方法] 对数收益率	
		[标的指数] 沪深 300 指数	
601968	韩建河山		0.7258
002701	西部建设		0.5233
002752	龙泉股份		0.5758
均值			0.6083

数据来源: 同花顺 iFinD

b、确定对比公司资本结构

杆的 β 系数经行业平均资本结构进行 β 重构。故评估人员分析了建筑行业混凝土行业样本上市公司的资产结构,本次评估拟按行业样本中的 3 家企业平均债务资本/权益资本的平均付息债务占权益资本结构比,设定合理的债务结构,再按查询的无财务杠杆的 Beta 进行重构。通过同花顺 iFinD 系统数据查询,国内 A 股样本上市公司经审计的财务数据及经评估人员计算的债务资本比例及重构后的 BETA 系数如下:

股票代码	上市公司股票名称	年份	总股本	非主营业务经营性资产	股权公允价值	付息负债	D/E	D/E 平均值	D/(E+D)	D/(E+D) 平均值	E/(E+D)	E/(E+D) 平均值
603616	韩建河山	2015-12-31	14,668.00	900.21	213,038.08	22,779.07	10.69%	12.73%	9.66%	11.28%	90.34%	88.72%
		2016-12-31	29,336.00	3,460.69	312,655.54	43,351.09	13.87%		12.18%		87.82%	
		2017-6-30	29,336.00	3,490.00	392,984.22	53,618.31	13.64%		12.01%		87.99%	
002302	西部建设	2015-12-31	51,611.70	14,582.25	709,104.02	240,582.62	33.93%	26.08%	25.33%	20.31%	74.67%	79.69%
		2016-12-31	103,223.41	26,695.49	772,179.12	231,640.54	30.00%		23.08%		76.92%	
		2017-6-30	103,223.41	28,096.54	2,325,324.40	332,736.91	14.31%		12.52%		87.48%	
002671	龙泉股份	2015-12-31	44,369.58	300.00	592,546.80	71,024.35	11.99%	15.14%	10.70%	13.11%	89.30%	86.89%
		2016-12-31	48,072.31	300.00	451,266.38	69,482.16	15.40%		13.34%		86.66%	



银信资产评估有限公司福建分公司
 地址:厦门市厦禾路 668 号海翼大厦 B 栋 9 楼
 电话: +86 592 2213696
 传真: +86 592 2213695 邮编: 361000

股票代码	上市公司股票名称	年份	总股本	非主营业务经营性资产	股权公允价值	付息负债	D/E	D/E 平均值	D/(E+D)	D/(E+D) 平均值	E/(E+D)	E/(E+D) 平均值
		2017-6-30	47,658.26	300.00	426,179.07	76,906.29	18.05%		15.29%		84.71%	
均值							17.99%	17.98%	14.90%	14.90%	85.10%	85.10%

c、确定被评估单位含杠杆的 Beta 值

资本结构参考可比上市公司资本结构的平均值作为被评估单位目标资本结构比率。

d、根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的每股收盘价格×股份总额确定。

经评估人员分析计算，公司所处行业合理的债务资本/权益资本比例应在 D/E=17.98%。

e、确定被评估单位含杠杆的 Beta 值 = $(1 + (1 - T) * D/E) * \beta$
 将有关数据代入计算得出评估对象权益资本预期风险系数的估计值 β
 =0.6886

4) 企业特定风险 Rc 的确定

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合收益，一般认为对于单个公司的投资风险要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。公司的特有风险目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响，公司资产规模小、投资风险就会相对增加，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，企业资产规模与投资风险这种关系已被投资者广泛接受。

本次评估超额收益率的估算公式如下：

$$R_s = 3.139\% - 0.2485\% \times NB$$

其中：

R_s: 被评估企业规模超额收益率；

NB: 为被评估企业净资产账面值 (NA ≤ 10 亿, 当超过 10 亿时按 10 亿计算)”。

按照评估基准日被评估企业的净资产规模估算 R_s 如下：

$$R_s = 3.139\% - 0.2485\% \times NB$$

$$= 3.139\% - 0.2485\% \times 0.9001 \text{ 亿}$$

$$= 2.92\%$$



被评估企业公司特有风险超额回报率取 2.92%

5) 权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本 R_e :

$$R_e = \text{权益资本成本} = 4.0869\% + 7.43\% \times 0.6886 + 2.92\% \\ = 12.12\%$$

债务资本成本

债务资本成本 R_d 取 5 年期以上贷款利率 4.9%。

资本结构的确定

在确定被评估单位资本结构时我们参考了以下两个指标:

- ☆ 可比上市公司资本结构的平均值
- ☆ 被评估单位目前自身的资本结构

最后结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略,确定上市公司资本结构为企业目标资本结构比率。即 $E/(D+E) = 85.1\%$

将有关数据代入公式:

$$WACC = \frac{E}{D+E} R_e + \frac{D}{D+E} R_d (1-T) \\ = 85.10\% \times 12.12\% + 14.90\% \times 4.9\% \times (1-25\%)$$

我们得出 $WACC = 10.86\%$

折现率取值为 11%。

6.15 经营性资产价值

单位: 万元

项目	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
企业自由现金流	-1,607.28	136.96	1,411.30	1,458.60	1,736.90	1,995.00	2,018.12
折现率	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
折现系数	0.9492	0.8551	0.7704	0.6940	0.6252	0.5633	5.1209
收益现值	-1,525.63	117.11	1,087.27	1,012.27	1,085.91	1,123.78	10,334.59
经营性资产价值	13,235.30						

对纳入报表范围的资产和主营业务,估算预期收益(净现金流量),并折现得到被评估经营性资产的价值为 13,235.30 万元。

6.16 溢余资产、非经营性资产/负债分析



银信资产评估有限公司福建分公司
地址:厦门市厦禾路 668 号海翼大厦 B 栋 9 楼
电话: +86 592 2213696
传真: +86 592 2213695 邮编: 361000

非主营业务经营性资产:非经营性资产在这里是指对上述主营业务没有直接“贡献”的资产。根据企业提供的经审计的资产负债表,评估基准日,对企业以下的非经营性资产单独进行评估:

金额: 万元

会计科目	帐面评估值
其他应收款	314.20
非经营性资产评估净值小计	314.20
其他应付款	693.33
非经营性负债评估净值小计	693.33
非经营性资产、负债评估净值	-379.13

以上各项资产及负债与公司目前主营业务收入和利润的产生无相关联系。评估值经分析均按帐面值确认。基准日溢余现金 64.83 万元,详见营运资金说明部分。

非经营性资产、负债评估净值为-379.13 万元。

溢余资产和非经营性资产净值为-314.3 万元。

6.17 付息负债:所谓付息负债是指那些需要支付利息的负债,包括银行借款、向股东借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。根据企业评估基准日的资产负债表,企业付息负债为 2,110.56 万元。

6.18 企业整体价值评估值:

将所得到的经营性资产的价值、基准日的溢余资产价值、非经营性资产价值代入 $B = P + \sum C_i$

$$=13,235.30-314.3$$

$$=12,921.00 \text{ 万元}$$

则: 股东全部权益价值

$$E = \text{股东全部权益价值} = \text{企业自由净现金流量折现值} - \text{付息负债}$$

$$=12,921.00-2110.56$$

$$=10,810.414 \text{ (万元)}$$

取整 10,800.00 万元



第四部分 评估结论及分析

一、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

在评估基准日 2017 年 06 月 30 日,福建省泮澄建筑工业有限公司经审计后的总资产价值 17,351.83 万元,总负债 8,350.48 万元,股东全部权益价值 9,001.35 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 19,146.48 元,总负债 8,350.48 万元,股东全部权益价值 10,796.00 万元(大写:人民币壹亿零柒佰玖拾陆万元整),评估增值 1,794.65 万元,增值率 19.94%。

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,908.00	2,908.00		
非流动资产	14,443.83	16,238.49	1,794.66	12.43
其中:可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	2,187.89	11,498.06	9,310.17	425.53
在建工程净额	8,978.06	668.56	-8,309.50	-92.55
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	3,030.45	3,824.44	793.99	26.2
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	82.23	82.23		
递延所得税资产				
其他非流动资产	165.2	165.2		
资产总计	17,351.83	19,146.48	1,794.65	10.34



银信资产评估有限公司福建分公司
地址:厦门市厦禾路 668 号海翼大厦 B 栋 9 楼
电话: +86 592 2213696
传真: +86 592 2213695 邮编: 361000

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动负债	4,959.25	4,959.25		
非流动负债	3,391.23	3,391.23		
负债总计	8,350.48	8,350.48		
所有者权益合计	9,001.35	10,796.00	1,794.65	19.94

评估结论详细情况见资产评估明细表。

资产基础法评估增减值的主要原因分析:

1、固定资产

固定资产账面值为 2,187.89 万元,评估值 11,498.06 万元,评估增值 9,310.17 万元,增值率 425.53%。

房屋建筑物类的账面值为 0 万元,在建工程调入价值 6,845.77 万元,评估值为 7,911.07 万元,评估增值 7,911.07 万元,按调整后价值增值 1,065.30 万元。原因主要是车间-1、辅助车间-1、辅助车间-2、配电房、锅炉房公厕、锅炉房、公厕已经建设完成并且已经投入使用的部分,作为建(构)筑物从在建工程调整到固定资产中评估,从而引起评估增值。

构筑物类的账面值为 0 万元,在建工程调入价值 1,374.84 万元,评估值为 1,477.45 万元,评估增值 1,477.45 万元,按调整后价值增值 102.61 万元。增值原因主要是构件堆场、室外附属工程等已经建设完成并且已经投入使用的部分,作为建(构)筑物从在建工程调整到固定资产中评估,从而引起评估增值。

设备类的账面值为 2,187.89 万元,评估值为 2109.54 万元,增值率-3.58%。减值原因主要是技术进步因素的影响,功能性贬值引起的减值。

2、在建工程

在建工程的账面值为 8,978.06 万元,调出到固定资产 8,220.61 元,评估值为 668.56 万元,评估增值-8,309.50 万元。减值原因主要是车间-1、辅助车间-1、辅助车间-2、配电房、锅炉房公厕、构件堆场、污水池、锅炉房、公厕、室外附属工程已经建设完成并且已经投入使用的部分,作为建(构)筑物调整到固定资产中评估。

3、无形资产

无形资产账面值 3,030.45 万元,评估值为 3,824.44 万元,增值率 26.2%。



银信资产评估有限公司福建分公司
地址:厦门市厦禾路 668 号海翼大厦 B 栋 9 楼
电话: +86 592 2213696
传真: +86 592 2213695 邮编: 361000

土地使用权账面值为 3,002.57 万元, 评估值为 3,788.70 万元, 增值率

26.18%。增值原因是近年来土地市场价格不断上涨引起。

其他无形资产账面值为 27.88 万元, 评估值为 35.74 万元, 评估增值增值率 28.16%。增值的原因是外购软件市场价值高于经摊销后的账面价值所致。

(二) 收益法评估结论

截止评估基准日 2017 年 06 月 30 日福建省泷澄建筑工业有限公司股东全部权益价值采用收益法评估结果为 10,800.00 万元。

(三) 评估结果的选取

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准, 反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小, 这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。被评估单位处于初建阶段, 主营产品 PC 预制构件作为新型建材尚需接受市场检验, 存在的不确定因素较多(未来市场份额、市场规模大小等), 未来收益预测的可靠性较差; 被评估单位的资产结构中, 房屋建筑物、机器设备等固定资产及土地使用权所占比重较大, 采用资产基础法评估价值具有较高的可靠性。本次评估最终选定资产基础法的评估结果作为评估结论:

福建省泷澄建筑工业有限公司的评估结论为 10,796.00 万元, 较审计后报表所有者权益 9,001.35 万元, 评估增值 1,794.65 万元, 增值率 19.94%。

二、评估结论成立条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的, 只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立;
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务;
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映;
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响;
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响;
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的, 受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。



三、评估结论的特别事项

(一) 被评估单位以闽 E56960、闽 E56775、闽 E56996、闽 E56819、闽 E56856 车辆提供抵押担保, 向中国光大银行股份有限公司厦门分行借款 1, 452, 000. 00 元, 借款期限为 2016 年 12 月 30 日至 2018 年 12 月 30 日, 评估基准日上述借款余额 1, 105, 592. 31 元尚未归还。

(二) 本次评估产成品按审计后账面值列示, 提请报告使用人关注。

(三) 本次评估的建(构)筑物已建设完成投入使用, 尚未办理产权证, 提请报告使用人关注。

(四) 本次评估的房屋建筑物面积系被评估单位提供, 与未来产权证载面积可能存在差异, 提请报告使用人关注。

(五) 除存货、往来款外, 本次评估对与净资产的评估增减值可能存在的关联的税赋未作考虑。

(六) 期后重要事项:

1、被评估单位以土地使用权(龙国用(2016)第 G2216 号)提供抵押担保、自然人郭黎明、陈明杰、郭凤鹏作保证担保, 被评估单位向泉州银行股份有限公司漳州龙文支行借款 12, 000, 000. 00 元, 借款期限 2017 年 7 月 04 日至 2022 年 07 月 04 日。评估报告日上述借款未归还。

2、土地使用权 2017G45 地块截止至评估基准日尚余土地出让金 5, 068, 422. 00 元未缴纳, 评估报告出具日上述款项已缴纳完毕, 土地使用权证在办理中。

3、2017 年 7 月 20 日, 庄宗辉将所持有的被评估单位 10% 的股权全部转让给郭黎明, 转让后郭黎明持股比例为 35%, 庄宗辉不再持有股份。

4、2017 年 7 月 20 日, 陈明杰将所持有的被评估单位 20% 股权全部转让给福建省泮澄建设集团有限公司, 转让后福建省泮澄建设集团有限公司持股比例为 20%, 陈明杰不再持有股份。

(七) 由于评估目的实施日与评估基准日不同, 企业净资产在此期间会发生变化, 从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用人以不同的时点的, 以企业净资产与基准日的差额对评估结论进行调整。



银信资产评估有限公司福建分公司
地址:厦门市厦禾路 668 号海翼大厦 B 栋 9 楼
电话: +86 592 2213696
传真: +86 592 2213695 邮编: 361000

(八) 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确认; 本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提, 本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查, 亦不会对上述资料的真实性负责。

(九) 资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查; 资产评估专业人员已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, 并对已经发现的问题进行了如实披露, 且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(十) 企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项, 在委托人(被评估单位) 未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十一) 本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

四、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分, 本报告的每一个组成部分(包括资产评估报告书摘要) 单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见, 尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露, 但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供, 尽管我们进行了必要的抽查和核对, 我们相信这些资料是可靠的, 但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

(二) 限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。



银信资产评估有限公司福建分公司
地址:厦门市厦禾路 668 号海翼大厦 B 栋 9 楼
电 话: +86 592 2213696
传 真: +86 592 2213695 邮编: 361000

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2017 年 06 月 30 日至 2018 年 06 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

银信资产评估有限公司

2017 年 10 月 30 日