

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建漳州发展股份有限公司拟收购股权
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
资产评估报告

银信评报字（2017）沪第 1142 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2017 年 10 月 30 日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	22
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	22
附 件	23



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

福建漳州发展股份有限公司拟收购股权
所涉及的福建省泮澄建筑工业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2017）沪第 1142 号

摘 要

一、项目名称：福建漳州发展股份有限公司拟收购股权所涉及的福建省泮澄建筑工业有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：福建漳州发展股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

- （1）被评估单位股东
- （2）工商行政管理机关
- （3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：福建省泮澄建筑工业有限公司

五、评估目的：收购股权

六、经济行为：福建漳州发展股份有限公司拟收购福建省泮澄建筑工业有限公司 45% 股权

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2017 年 6 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：截止评估基准日，采用资产基础法结果，被评估单位的股东全部权益评估结论为 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%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对福建漳州发展股份有限公司收购股权之经济行为有效。并仅在评



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2017年6月30日至2018年6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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

福建漳州发展股份有限公司拟收购股权
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
资产评估报告

银信评报字（2017）沪第 1142 号

正文

福建漳州发展股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法及资产基础法，按照必要的评估程序，对福建漳州发展股份有限公司拟实施收购股权行为涉及的福建省泷澄建筑工业有限公司股东全部权益价值在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：福建漳州发展股份有限公司（简称：漳州发展）

注册号/ 统一社会信用代码	91350000158160688P	名称	福建漳州发展股份有限公司
类型	股份有限公司（上市）	法定代表人	黄键鹏
注册资本	玖亿玖仟壹佰肆拾捌万壹仟零柒拾壹元人民币	成立日期	1994 年 12 月 14 日
住所	漳州市胜利东路漳州发展广场		
营业期限自	1994 年 12 月 14 日	营业期限至	2043 年 12 月 14 日
经营范围	对道路公路的投资与开发；城市基础设施开发与建设；市政工程的投资 与管理；房地产开发及管理；金属制品、五金交电、机电设备、通讯设备、建筑材料、陶瓷制品、电脑及配件、纸制品、玩具、健身器材、灯具、日用百货、饲料、花卉、初级农产品的销售。（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）		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位股东；
- 2、工商行政管理机关；



3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：福建省泮澄建筑工业有限公司（简称：福建省泮澄建筑工业）

注册号/ 统一社会信用代码	91350681M0001F082D	名称	福建省泮澄建筑工业有限公司
类型	有限责任公司	法定代表人	郭黎明
注册资本	22000 万人民币	成立日期	2015 年 09 月 07 日
住所	福建省龙海市浮宫镇圳兴路		
营业期限自	2015 年 09 月 07 日	营业期限至	2065 年 09 月 06 日
经营范围	预制构件、商品混凝土、沥青、地下综合管廊生产。（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）		

2、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位成立于 2015 年 09 月 07 日，成立时股东及股权结构如下：

投资者名称	认缴注册资本 (人民币万元)	认缴比例	投入资本 (人民币万元)	占注册资本投资比例
亚德利塑胶工厂股份有限公司	6,600.00	30%	0	0%
漳州市泮澄投资有限公司	15,400.00	70%	0	0%
合计	22,000.00	100%	0	0%

后经股东实际到资及转让，截止评估基准日，被评估单位股东及股权情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (人民币万元)	认缴比例	投入资本 (人民币万元)	占注册资本投资比例
郭黎明	5500	25%	2500	11.36%
陈海瑞	2860	13%	1300	5.9%
陈明杰	4400	20%	2000	9.09%
洪文聪	2200	10%	1000	4.55%
陈惠聪	2200	10%	1000	4.55%
庄宗辉	2200	10%	1000	4.55%
刘海滨	2640	12%	1200	5.45%
合计	22,000.00	100%	10,000.00	45.45%

上述注册资本已经厦门柏誉联合会计师事务所验资并出具了厦柏誉会验字（2017）第 BY10005 号《验资报告》。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近二年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年06月30日
总资产	2,898,129.48	115,467,419.15	173,518,324.31
负债	438,129.48	22,913,494.26	83,504,845.82
净资产	2,460,000.00	92,553,924.89	90,013,478.49

被评估单位近二年及评估基准日经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015年度	2016年度	2017年06月30日
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
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

上述 2015、2016 及评估基准日财务数据分别摘自厦门东友会计事务所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。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，适用增值税率征收 17%，城市维护建设税 1%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，所得税税率为 25%。

4、被评估单位经营管理状况概述

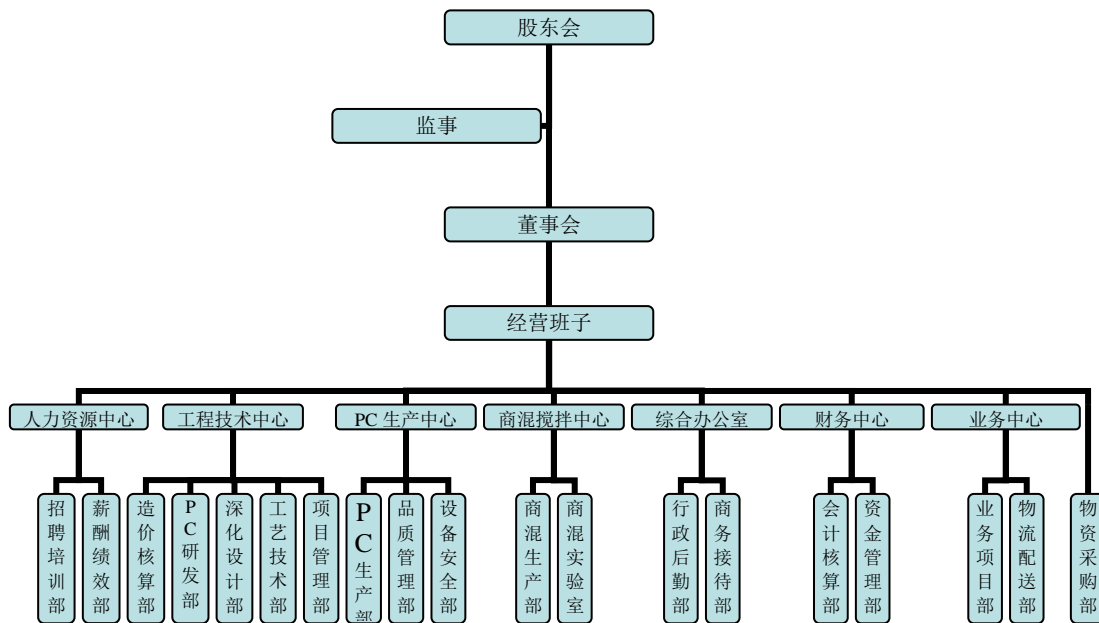
福建省泷澄建筑工业有限公司于 2015 年 9 月正式投资成立，是一家专门从事装配式混凝土结构建筑生产及施工的专业公司。工业产业化基地修建于龙海市浮宫镇兰溪湾经济开发区，从项目调研落地到人才队伍建设，仅用了短短 3 个月的时间，2016 年 1 月，泷澄集团漳州建筑产业现代化基地项目正式动工。泷澄建筑产业基地占地面积 342



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。

被评估单位内部组织结构



福建省泷澄建筑工业有限公司评估基准日处于建设期间，尚未达产。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位无关联关系。

二、评估目的

福建漳州发展股份有限公司拟收购福建省泷澄建筑工业有限公司 45% 的股权，需对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进行评估，提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是福建省泷澄建筑工业有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。



评估范围是福建省泮澄建筑工业有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

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、负债摘自福建华兴会计事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（闽华兴所（2017）审字 H-067 号）。

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
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

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	建（构）筑物名称	结构	建成年月	面积（M2）	账面金额
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(m²)
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	原始入账价值	尚可使用年限	账面价值
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

（三）账面记录的其他实物资产：

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。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2017 年 06 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为文件

福建漳州发展股份有限公司《拟收购福建省泮澄建筑工业有限公司股权项目》投资项目立项申请书。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；



- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 7、《国有资产评估管理办法》；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 9、《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 11、《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 12、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）产权依据

- 1、被评估单位营业执照；
- 2、被评估单位《验资报告》；



- 3、房地产权证；
- 4、车辆行驶证；
- 5、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；
- 3、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

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。

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。



（一）评估方法的选择

股东全部权益价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

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；

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。

（二）资产基础法介绍

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。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。其他货币资金采用将评估基准日其他货币资金余额与银行询证函核对，确定评估值。

2、应收账款、其他应收款、预付账款的评估

应收账款、预付账款、其他应收款评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

原材料、在库周转材料按市场价评估；由于预制构件类产成品尚未对外销售，按审计后账面价值确定评估值。

4、其他流动资产评估

其他流动资产为待抵扣增值税进项和待认证进项税，核对有关凭证、发票，按核实后的账面价值评估。

5、固定资产的评估

设备类固定资产按重置成本法进行评估。在建工程中已完工投入使用的房屋建筑



物、构筑物等在清查核实的基础上，以重置成本法进行评估，在本科目列示。

6、在建工程的评估

根据在建工程的性质、完工程度与付款进度分析评估，其中已完工投入使用的房屋建筑物、构筑物等在固定资产科目列示。

7、无形资产的评估

土地使用权按基准地价法、市场法进行评估；软件类无形资产按市场价评估。

8、长期待摊费用评估

长期待摊费用为装配式建筑技术及技术员工福利，按照受益情况及尚余摊销期分析确定评估值。

9、其他非流动资产的评估

其他非流动资产为预付的设备款，按核实后的账面金额确定评估值。

10、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（二）收益法介绍

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，是指企业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。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

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



$$\text{企业自由净现金流量折现值} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i —未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量

F_i =息前税后利润+折旧和摊销-资本性支出-净营运资本增加

=EBIT-所得税+折旧和摊销-资本性支出-净营运资本变动

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。



（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。



（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设

1、一般假设

（1）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

（2）假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

（3）未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

（4）税收政策和执行税率无重大显著变化；

（5）收益的计算以中国会计年度为准被评估单位的现金流在每个收益期的期末产生；

（6）无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

（7）未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

2、特殊假设及主要参数

（1）被评估单位在评估基准日可能存在的不良、不实资产和物权、债权纠纷均得到妥善处理，不影响预测收益期的正常生产经营；

（2）被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

（3）假设被评估单位经营管理所需资金均能通过股东投入或银行借贷解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况；



(4) 假设被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营。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。

(5) 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的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。

(五) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 评估结论

福建省泮澄建筑工业有限公司于评估基准日 2017 年 06 月 30 日报表总资产账面价值 17,351.83 万元，总负债账面价值 8,350.48 万元，净资产账面价值 9,001.35 万元。

1、采用资产基础法评估结果为总资产价值 19,146.48 万元，总负债价值 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				

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
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
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。

2、截止评估基准日 2017 年 06 月 30 日福建省泮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。

(二) 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：

福建省泮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%。



（三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、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影响的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、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。

十一、特别事项说明

（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相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。

（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。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期内使用。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、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。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内(即 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 10 月 30 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：张小林

法定代表人（首席评估师）：梅惠民

资产评估师：林智荣

2017 年 10 月 30 日



附件

- 1、投资项目立项申请书复印件；
- 2、委托人营业执照复印件；
- 3、被评估单位营业执照复印件；
- 4、被评估单位《验资报告》（厦柏誉会验字（2017）第 BY10005 号）；
- 5、被评估单位基准日审计报告复印件（闽华兴所（2017）审字 H-067 号）；
- 6、被评估企业资产权属证明资料：
 - （1）土地房屋权证（龙国用（2016）第 G2216 号）；
 - （2）车辆行驶证（闽 EQM709、闽 ERL577、闽 ERT219、闽 EVN188、闽 EVK971、闽 E56960、闽 E56775、闽 E56996、闽 E56819、闽 E56856）；
- 7、委托人承诺函；
- 8、被评估单位承诺函；
- 9、资产评估师承诺函；
- 10、资产评估机构资格证书复印件；
- 11、评估人员资质证书复印件；
- 12、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 13、资产评估委托合同复印件。