

福建漳龙集团有限公司拟股权转让涉及的
漳州市水利电力工程有限公司股东全部权益

资产评估说明

大学评估评报字[2019]830023号

第1册（共1册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零一九年五月十日

**福建漳龙集团有限公司拟股权转让涉及的
漳州市水利电力工程有限公司股东全部权益
资产评估说明**

目录

第一部分 关于《资产评估说明》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
说明一：评估对象与评估范围说明	4
一、评估对象与评估范围内容	5
二、实物资产的分布情况及特点	6
三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	7
四、企业申报的表外资产情况	7
五、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）	7
说明二：资产核实情况总体说明	9
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	10
二、影响资产核实的事项及处理方法	10
三、资产核实结论	10
说明三：资产基础法评估技术说明	11
一、流动资产评估技术说明	12
二、设备类固定资产评估技术说明	16
三、其他无形资产评估技术说明	23
四、非流动资产其余科目评估技术说明	24
五、负债评估技术说明	25
说明四：收益法评估技术说明	29
一、评估对象	30
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据	30
三、收益预测的假设条件	30
四、企业经营、资产、财务分析	31
五、评估计算及分析过程	48
六、评估值测算过程及结论	57
七、收益法评估结果	60
说明五：评估结论及分析	61
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明	65

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)审查资产评估报告、相关监管机构和部门检查评估机构工作之用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,也不得见诸于公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

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

第三部分 资产评估说明

本部分由资产评估师编写。

说明一：评估对象与评估范围说明

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

根据福建漳龙集团有限公司的委托，本次评估对象为漳州市水利电力工程有限公司股东全部权益。

本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

1、漳州市水利电力工程有限公司于2018年12月31日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	65,437,887.00
2	其中：货币资金	23,268,828.84
3	应收账款	34,438,293.77
4	预付账款	979,520.00
5	其他应收款	3,521,727.29
6	存货	574,004.88
7	其他流动资产	2,655,512.22
8	非流动资产	942,309.08
9	其中：固定资产	44,832.53
10	无形资产	3,430.26
11	递延所得税资产	894,046.29
12	资产总计	66,380,196.08
13	流动负债	51,661,657.38
14	其中：应付票据及应付账款	28,963,894.58
15	预收账款	70,704.40
16	应付职工薪酬	22,970.29
17	应交税费	3,481,088.39
18	其他应付款	19,122,999.72
19	非流动负债	103,846.50
20	负债合计	51,765,503.88
21	所有者权益	14,614,692.20

评估前的账面数是以被评估单位提供的会计报表为基础,该会计报表业已经福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具“闽华兴所(2019)审字 ZZ-015号”无保留意见《审计报告》。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

二、实物资产的分布情况及特点

实物资产为漳州市水利电力工程有限公司的存货和设备。

1、存货

存货具体为原材料,账面价值为 574,004.88 元。原材料具体为 2 台低压进线柜及 1 件低压交联电缆。经向委估单位工作人员核实,原材料已全部用于工程施工中。

2、设备

设备包括车辆和电子(办公)设备。

(1) 车辆

纳入本次评估范围的车辆共 3 辆,经盘点核实均为漳州市水利电力工程有限公司资产,不存在抵(质)押及其他限制情况。

经现场勘查,车辆为漳州市水利电力工程有限公司的公务用车。至评估基准日,企业对车辆维护保养情况较好,可满足正常使用需要。

(2) 电子(办公)设备

纳入本次评估范围的电子(办公)设备为空调、电脑、打印机、工作台、办公桌等,共计 61 项,主要购置于 2009 年至 2018 年。经盘点核实均为漳州市水利电力工程有限公司资产,不存在抵(质)押及其他限制情况。

经现场勘查,被评估设备放置于漳州市水利电力工程有限公司漳州市芗城区玉水大厦办公区内用于漳州市水利电力工程有限公司内的日常办公。至评估基准日,各设备可在设计生产规模下正常地使用。企业对设备维护保养情况较好,可满足正常生产和使用的需要。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、账面已记录的无形资产情况

截止 2018 年 12 月 31 日，漳州市水利电力工程有限公司资产负债上列示的无形资产具体为办公软件。具体情况如下：

(1) 企业账面记录的软件类无形资产用于企业日常经营管理，为财务软件及配电预算软件的授权使用许可，共计 2 项。购置于 2013 年至 2015 年，均在正常使用当中。

原始入账价值为 17,000.00 元，累计已摊销金额为 13,569.74 元，账面价值为 3,430.26 元。

2、账面未记录的无形资产情况

根据漳州市水利电力工程有限公司申报的资料，截止 2018 年 12 月 31 日，漳州市水利电力工程有限公司不存在账面未记录的无形资产。

四、企业申报的表外资产情况

根据漳州市水利电力工程有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

五、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）

本次评估利用了委托人提供的漳州市水利电力工程有限公司基准日审计报告作为评估依据，该审计报告由福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为闽华兴所（2019）审字 ZZ-015 号，报告结论为：

我们审计了漳州市水利电力工程有限公司的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表、2018 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的经营成果和现金流量。

经该审计报告审计后的漳州市水利电力工程有限公司基准日资产总额为 66,380,196.08 元, 负债总额为 51,765,503.88 元, 所有者权益为 14,614,692.20 元。2018 年 1-12 月份营业总收入为 94,054,896.09 元, 利润总额为 12,764,713.65 元, 净利润为 10,551,080.83 元。

除此之外, 不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

说明二：资产核实情况总体说明

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

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成设备、无形资产、流动资产和其他资产小组，同时于2019年4月27日至4月30日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2019年4月下旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，企业填报“评估申报明细表”、“资产调查表”、“或有事项调查表”及其他专项表格，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、资产核实结论

经清查，列入本次评估范围的漳州市水利电力工程有限公司的实物资产与其账面记录一致，各项资产产权清晰完整。

非实物资产：评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

说明三：资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为漳州市水利电力工程有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。具体如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	23,268,828.84
2	应收账款	34,438,293.77
3	预付账款	979,520.00
4	其他应收款	3,521,727.29
5	存货	574,004.88
6	其他流动资产	2,655,512.22
	合计	65,437,887.00

（二）评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法及过程

1、货币资金

货币资金具体为银行存款。货币资金的账面金额为 23,268,828.84 元。

银行存款包括 4 个人民币账户，对银行存款，查阅了银行对账单、银行余额调节表，对数量较大的银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符。

经评估，货币资金的评估值为 23,268,828.84 元，无评估增减值。

2、应收账款

应收账款主要为工程款，账面余额为 37,356,153.31 元，已计提坏账准备 2,917,859.54 元，账面价值 34,438,293.77 元。

我们查阅了会计账簿，获取了合同等资料。核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对应收账款估计评估风险损失。应收账款采用个别认定法估计评估风险损失。

根据被评估单位提供的应收款项的专项说明，被评估单位的应收账款能完全收回，故确定风险损失率为 0%。

经评估，应收账款评估值为 37,356,153.31 元，评估增值 2,917,859.54 元，评估增值的原因是会计计提的坏账准备评估为 0。

3、预付账款

预付账款具体为预付材料款，账面金额为 979,520.00 元。

我们查阅了会计账簿，获取了合同、凭证等资料，以证明其的真实存在。

评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 979,520.00 元，无评估增减值。

4、其他应收款

其他应收款主要为保证金，账面余额为 4,180,052.90 元，已计提坏账准备 658,325.61 元，账面价值 3,521,727.29 元。

我们查阅了会计账簿，获取了合同、凭证等资料，以证明其的真实存在。并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款采用个别认定法确定评估风险损失进行评估。

根据被评估单位提供的应收款项的专项说明，被评估单位的其他应收账款能完全收回，故确定风险损失率为 0%。

经评估，其他应收款评估值为 4,180,052.90 元，评估增值 658,325.61 元，评估增值的原因是会计计提的坏账准备评估为 0。

5、存货

纳入本次评估范围的存货为原材料，账面价值为 574,004.88 元。原材料具体为 2 台低压进线柜及 1 件低压交联电缆。原材料的取得方式为外购，其账面价值由不含税购买价构成。

经向委估单位工作人员核实，原材料已全部用于工程施工中。我们查阅了会计账簿，获取了合同、凭证等资料，以证明其的真实存在。评估人员经核实其企业账面成本，原材料为评估基准日近期购买、市场价格无较大差异且账面值构成合理的，以经核实的账面值确认评估值。

经评估，原材料评估值为 574,004.88 元，无评估增减值。

6、其他流动资产

列入本次评估范围的其他流动资产主要为待抵扣进项税，账面金额为

2,655,512.22 元。

对上述其他流动资产，我们通过获取纳税申报表等资料，进行核实。

经评估，其他流动资产的评估值为 2,655,512.22 元，无评估增减值。

二、设备类固定资产评估技术说明

（一）评估范围

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括车辆和电子（办公）设备等。
评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	830,986.00	44,832.53
固定资产-车辆	529,678.00	-
固定资产-电子设备	301,308.00	44,832.53

（二）设备概况

1、车辆

纳入本次评估范围的车辆共 3 辆，经盘点核实均为漳州市水利电力工程有限公司资产，不存在抵（质）押及其他限制情况。

经现场勘查，为漳州市水利电力工程有限公司的公务用车。至评估基准日，企业对车辆维护保养情况较好，可满足正常使用需要。

2、电子（办公）设备

纳入本次评估范围的电子（办公）设备为空调、电脑、打印机、办公桌等，共计 61 项，主要购置于 2009 年至 2018 年。经盘点核实均为漳州市水利电力工程有限公司资产，不存在抵（质）押及其他限制情况。

经现场勘查，被评估设备放置于漳州市水利电力工程有限公司漳州市芗城区玉水大厦办公区内用于漳州市水利电力工程有限公司内的日常办公。至评估基准日，各设备可在设计生产规模下正常地使用。企业对设备维护保养情况较好，可满足正常生产和使用的需要。

（三）评估过程

1、清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。清查评估明细表中的设备主要位于漳州市芗城区玉水大厦办公区内，分布较为集中，台（套）数量较多。评估人员向企业工作人员了解设备的运行检维情况、现场阶段设备所能达到的主要技术指标情况及设备的日常管理情况及管理制度的落实情况。

2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

（四）评估方法

1、电子（办公）设备评估方法

根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估电子（办公）设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）电子（办公）设备重置全价的确定

对评估范围内的电子（办公）设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低（或运输费用由销售商负责），其重置全价直接参照现行市场购

置的价格确定。

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅最新机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对难以询到市场价格又难以找到类比设备的，在了解其账面价值构成内容后，使用分类产品物价指数，求得购置费。

(2) 电子（办公）设备成新率的确定

对价值量较小的电子（办公）设备采用年限法确定成新率。

年限法成新率=[尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）]×100%

2、车辆评估方法

根据本次评估对象的现状，考虑车辆环保检测要求、经济运营及其他影响因素，在二手车交易市场上可以找到类似委估对象情况类似的车辆，故此本次评估适用市场法。

根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估车辆的特点和收集资料情况，采用市场法进行评估。

运用市场法估价按以下步骤进行：

车辆采用市场法中的类比法，首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委评对象相似的可比实例的市场成交价格为基础，然后根据委评对象和可比实例的车款状况、交易日期、使用强度、车况、工作性质、交易情况等影响因素进行比较分析，对差异项进行技术调整得出委评对象的可比实例价格，最后通过加权平均数或算数平均数计算出委评对象的评估价值。计算公式为

$$\begin{array}{cccccc} \text{车款状况} & \text{交易日期} & \text{使用强度} & \text{车况} & \text{车辆状态} & \text{交易情况} \\ \text{调整} & \text{调整} & \text{调整} & \text{调整} & \text{调整} & \text{调整} \\ \text{100} & (\quad) & \text{100} & \text{100} & \text{100} & \text{100} \\ \text{可比实例} & = \text{可比实例} & \times \frac{\quad}{\quad} & \times \frac{\quad}{\quad} & \times \frac{\quad}{\quad} & \times \frac{\quad}{\quad} \\ \text{价格} & \text{成交价格} & (\quad) & \text{100} & (\quad) & (\quad) & (\quad) & (\quad) \\ \text{评估值} = \sum P_i Q_i, & P_i & \text{为可比实例价格,} & Q_i & \text{为可比实例价格权重因子,} & n & \text{为} \end{array}$$

第 i 个可比实例。

（五）评估结果

经评估，设备类固定资产评估原值为 330,317.44 元，评估净值为 259,808.62 元。评估原值减值 500,668.56 元，评估原值减值的主要原因是：评估基准日设备购置价有所下降，及车辆采用市场法评估原值与评估净值一样。评估净值增值 214,976.09 元，评估净值增值的原因是：电子（办公）设备经济耐用年限大于会计折旧年限，使得设备的成新率高于账面（1-折旧率），且部分电子（办公）设备及车辆的残值为零，造成设备评估值的增值。

（六）典型案例

1、电子设备案例：以设备名称“打印机佳能 LBP7018C”为例（固定资产——电子设备评估明细表序号第 60 项）

（1）设备概况：

设备名称：打印机佳能 LBP7018C

型号：LBP7018C

生产厂家：佳能

数量：1 台

启用日期：2018 年 4 月

账面原值为：1,889.00 元

账面净值为：1,490.09 元

（2）评估计算

①重置全价的确定

经网上询价及向供应方询问咨询，目前该型号佳能打印机格约为人民币 1,699.00 元/台（含税）。

即重置成本=1,699.00/（1+16%）=1,464.66（元）

②成新率的确定

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= [\text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\% \\ &= 0.75 / (0.75 + 4.25) \times 100\% \\ &= 85\%\end{aligned}$$

◇ 已使用年限：自 2018 年 4 月投入使用，至评估基准日已使用 0.75 年。

◇ 尚可使用年限：依据《设备经济寿命参考手册》，委估设备的使用年限按 5 年考虑，该设备尚可使用年限为 4.25 年。

③评估值计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 1,464.66 \times 85\% \\ &= 1,244.96 \text{ (元)}\end{aligned}$$

2、车辆案例：以车牌号“闽 E759KB”思威牌 DHW6452B(CR-V 2.4)为例（固定资产——车辆评估明细表序号第 3 项）

（1）车辆概况：

闽 E759KB 车辆发动机号为 5007558，车辆识别代号为 LVHRE4871B5007541，品牌型号为思威牌 DHW6452B(CR-V 2.4)，核定载客 5 人，使用性质为非营运，初始注册登记日期为 2011 年 2 月 25 日。车辆外观颜色为黑色。车辆配置电动升降车窗、空调、音响，座椅为真皮椅，该车为自动挡。根据里程表显示，已行驶公里 21.51 万公里，排量为 2.4 升。内饰一般，保养良好，车辆可正常启动。

（二）计算过程：

选择比较实例：

根据估价对象的情况，选择了二手车交易市场上的 A、B、C 三个实例作为比较案例。根据估价对象的具体情况，对影响估价对象价格的主要因素如车款状况、交易日期、使用强度、车况、工作性质、交易情况、交易市场等影响因素进行比较和调整，然后计算得出委估车辆的评估价值。

比较实例因素条件说明表如下：

因数说明表

序号	影响因素		评估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
1	交易价格		待估	126000	115800	128800
2	车款情况		本田 CRV 2012 款 2.4L 黑色 小车	本田 CRV 2012 款 2.4L 黑色 小车	本田 CRV 2012 款 2.4L 黑色 小车	本田 CRV 2012 款 2.4L 黑色 小车
3	交易日期		评估基准日	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
4	使用强度	使用年限	7.85 年	5.84 年	6.75 年	6.92 年
		已行驶里程	21.51 万公里	20 万公里	23 万公里	19 万公里
5	车况	发动机	动力输出正常, 发动机无漏油、抖动等异常情况。	动力输出正常, 发动机无漏油、抖动等异常情况。	动力输出正常, 发动机无漏油、抖动等异常情况。	动力输出正常, 发动机无漏油、抖动等异常情况。
		传动、转向系统	变速器平顺、转向器转向准确。	变速器平顺、转向器转向准确。	变速器平顺、转向器转向准确。	变速器平顺、转向器转向准确。
		车身	车身无明显凹陷, 外观良好。	车身无明显凹陷, 外观良好。	车身无明显凹陷, 外观良好。	车身无明显凹陷, 外观良好。
		电气系统	正常	正常	正常	正常
		内饰	内饰一般, 无明显破损。	内饰一般, 无明显破损。	内饰一般, 无明显破损。	内饰一般, 无明显破损。
6	车辆状态		无违章, 年检未到期。	无违章, 年检未到期。	无违章, 年检未到期。	无违章, 年检未到期。
7	交易情况		正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易

以委估对象为 100, 根据委评对象和可比实例的车款状况、交易日期、使用强度、车况、车辆状况、交易情况等影响因素, 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 每变化一个等级, 相应调整 $\pm 3\%$ 。

比较因素表

序号	影响因素		评估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
1	交易价格		待估	126000	115800	128800
2	车款情况		100	100	100	100
3	交易日期		100	100	100	100
4	使用强度	使用年限	100	106	103	103
		已行驶里程	100	103	97	103
5	车况	发动机	100	100	100	100
		传动、转向系统	100	100	100	100

比较因素表

序号	影响因素	评估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
	车身	100	100	100	100
	电气系统	100	100	100	100
	内饰	100	100	100	100
6	车辆状态	100	100	100	100
7	交易情况	100	100	100	100

调整系数表

序号	影响因素	评估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
1	交易价格	待估	126000	115800	128800
2	车款情况	100/100	100/100	100/100	100/100
3	交易日期	100/100	100/100	100/100	100/100
4	使用强度	使用年限	100/100	100/106	100/103
		已行驶里程	100/100	100/103	100/97
5	车况	发动机	100/100	100/100	100/100
		传动、转向系统	100/100	100/100	100/100
		车身	100/100	100/100	100/100
		电气系统	100/100	100/100	100/100
		内饰	100/100	100/100	100/100
6	车辆状态	100/100	100/100	100/100	100/100
7	交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
可比案例价格（取整至百位）		待估	114900	115700	121200

以上三个比较实例与评估对象相近，且求取的可比实例价格相差不大，因此我们采用简单算术平均数法，计算被委估对象的评估价值。

$$\begin{aligned} \text{委估车辆的评估价值} &= (114900 + 115700 + 121200) / 3 \\ &= 117300 \text{ (元)} \end{aligned}$$

三、其他无形资产评估技术说明

（一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的无形资产为财务软件和配电预算软件的授权使用许可。

办公软件原始入账价值为 17,000.00 元，账面净值为 3,430.26 元。主要应用于公司日常办公，取得方式为外购，各项软件安装在公司办公电脑中，可正常使用。

（二）资产核实情况

财务软件和配电预算软件的授权使用许可，主要应用于公司日常办公，取得方式为外购，各项软件安装在公司办公电脑中，可正常使用。

（三）评估方法

财务软件和配电预算软件的授权使用许可为专业类管理软件。评估人员查阅了无形资产相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，以核实后账面价值为评估值。

（四）评估结果

经评估，其他无形资产评估值为 3,430.26 元，无评估增减值。

四、非流动资产其余科目评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为漳州市水利电力工程有限公司申报评估的非流动资产，具体为递延所得税资产。

（二）递延所得税资产：

1、评估范围

递延所得税资产账面值 894,046.29 元，核算内容为因企业执行的会计政策与税法规定不同，资产的账面价值与其计税基础产生的差异。

2、核实方法和结果

评估人员通过查阅相关账簿、凭证，了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。递延所得税资产是由资产减值准备形成，由于资产减值准备评估值为零，故资产减值准备形成的递延所得税资产评估值为 0。

3、评估方法及结果

经评估，递延所得税资产评估值为 0，评估减值 894,046.29 元，减值原因为应收账款和其他应收款坏账准备评估值为 0。

五、负债评估技术说明

一、评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款；非流动负债包括专项应付款。

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	流动负债合计	51,661,657.38
2	应付账款	28,963,894.58
3	预收款项	70,704.40
4	应付职工薪酬	22,970.29
5	应交税费	3,481,088.39
6	其他应付款	19,122,999.72
7	非流动负债合计	103,846.50
8	专项应付款	103,846.50
9	负债合计	51,765,503.88

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司评估规范化的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

三、评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

1、应付账款

(1) 评估范围

应付账款主要为材料款、暂估劳务费及暂估成本。账面金额为 28,963,894.58 元。

(2) 核实方法及结果

评估人员查阅了应付账款清单与明细账，经核对与评估明细表相符。我们还获取了相应的购销合同，间接证实了基准日应付账款的真实性。我们对期末金额较大的往来进行发函询证，回函结果与账面值相符。

(3) 评估方法及结果

在清查核实的基础上，以核实后账面值作为评估值。

经评估，应付账款评估值为 28,963,894.58 元。无评估增减值。

2、预收账款

(1) 评估范围

预收账款主要为预收的工程款等。账面金额为 70,704.40 元。

(2) 核实方法及结果

评估人员通过查阅有关合同、协议等资料，核实业务内容、结算方式、期限、发生日期和金额等内容。经核实，未发现有无需提供货物的款项，则以核实后账面值作为评估值。

(3) 评估方法及结果

在清查核实的基础上，以核实后账面值作为评估值。

预收账款评估值为 70,704.40 元，无评估增减值。

3、应付职工薪酬

(1) 评估范围

应付职工薪酬主要为医疗保险费、生育保险费及工会经费。账面金额为 22,970.29 元。

(2) 核实方法及结果

评估人员查阅了相关账簿和凭证，了解企业员工构成与职工薪酬制度，核实其计算标准及依据。核实无误后，以账面值作为评估值。

(3) 评估方法及结果

在清查核实的基础上，以核实后账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 22,970.29 元，无评估增减值。

4、应交税费

(1) 评估范围

应交税费内容包括企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。账面金额为 3,481,088.39 元。

(2) 核实方法及结果

评估人员查阅了相关账簿和凭证，了解企业负担的税种、税率以及相关税收政策，对账面金额进行核实。

(3) 评估方法及结果

在清查核实的基础上，以核实后账面值作为评估值。

应交税费评估值为 3,481,088.39 元，无评估增减值。

5、其他应付款

(1) 评估范围

其他应付款主要为保证金、项目部代垫税费、安全风险金、预收工程款等。
账面金额 19,122,999.72 元。

(2) 核实方法及结果

评估人员查阅了其他应付款明细账，查阅了相关的凭证等，对账面金额进行了核实。

(3) 评估方法及结果

在清查核实的基础上，以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 19,122,999.72 元，无评估增减值。

6、专项应付款

(1) 评估范围

专项应付款主要为代为支付给员工的征收补偿款。账面金额 103,846.50 元。

(2) 核实方法及结果

评估人员查阅了其他应付款明细账，查阅了相关的凭证等，对账面金额进行了核实。

(3) 评估方法及结果

在清查核实的基础上，以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 103,846.50 元，无评估增减值。

说明四：收益法评估技术说明

收益法评估技术说明

一、评估对象

本次收益法评估对象是：漳州市水利电力工程有限公司股东全部权益。

二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

（二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

（三）收益法选择的理由和依据

根据被评估企业的历史经营情况以及所获取的评估资料表明：

被评估单位所属行业为土木工程建筑业，在可预见的时间范围内，该行业不会消失，无特殊原因，企业不会终止经营，故获利年限为无限年期。根据被评估单位的预计经营规划和运营能力，企业未来具备盈利的条件，可以合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

三、收益预测的假设条件

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设被评估单位持续经营。
- 3、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

5、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围与目前方向保持一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

9、不考虑通货膨胀因素的影响。

10、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由被评估单位向我们充分揭示。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结果作相应调整。

四、企业经营、资产、财务分析

（一）宏观经济因素

1、全球经济形势总体判断

根据国际货币基金组织（IMF）2019年1月21日更新的《世界经济展望》报告中，世界经济总体形势如下：

（1）经济增速出现下行迹象

2018 年世界经济增长并没有持续 2017 年各国同步强劲回升的势头，除美国等少数经济体的增速继续上升之外，其他大部分经济体的经济增速出现了回落。国际货币基金组织预测数据显示，2018 年世界 GDP 增长率与 2017 年基本持平。其中，2018 年发达经济体 GDP 增速为 2.4%，比 2017 年上升 0.1 个百分点；新兴市场与发展中经济体 GDP 增速为 4.7%，与 2017 年一致。国际货币基金组织的总量数据掩盖了大部分经济体增速回落的事实，且可能高估了 2018 年世界 GDP 实际增长率。在主要发达经济体中，只有美国经济增速表现出上升趋势，欧元区和日本等其它经济体均出现增速回落现象。新兴市场与发展中经济体 2017 年出现了经济增速普遍回升，但 2018 年明显分化。除印度、越南等极少数国家之外，其他主要亚洲新兴经济体均有一定程度的经济增速回落。新兴与发展中欧洲地区经济增速在 2018 年出现大幅度下降。拉美和加勒比地区多个国家出现经济动荡，阿根廷和委内瑞拉 GDP 负增长。中东北非地区和俄罗斯经济出现了一定程度的回升，但是伊朗重新受到美国制裁，经济形势再一次恶化。

（2）失业率保持低位运行

尽管世界经济出现了增速下行迹象，但是除少数经济形势严重恶化的新兴市场国家之外，全球总体上处于失业率相对较低的时期。这种状况表明世界经济处于从繁荣顶峰刚刚出现回落迹象的阶段。美国失业率持续下降。2018 年 11 月美国失业率为 3.7%，相比 2017 年 11 月，下降了 0.5 个百分点，为金融危机以来的最低点。美国劳动市场的积极变化也体现在工资变化上。2018 年 9 月美国私营企业全部员工平均时和平均周薪同比涨幅分别为 2.8%和 3.1%。欧洲的劳动力市场也处在持续改善过程之中。欧盟整体失业率已经从 2017 年 10 月的 7.4%下降到了 2018 年 10 月的 6.7%。日本季调后的失业率 2018 年 10 月为 2.4%，处于本世纪以来的低点。新兴经济体的劳动力市场除少数经济形势恶化的国家之外，大部分国家也出现了失业率下降的现象。

（3）通货膨胀率稍有提升

美国季调后的消费价格指数（CPI）同比增长率从 2017 年 6 月 1.6%的近期低

点，逐月上升至 2018 年 7 月的 2.9%，此后稍有回落，至 2018 年 11 月，CPI 同比增长 2.2%。美联储用于设定通货膨胀目标的个人消费支出（PCE）价格指数，从 2017 年 7 月的同比增长 1.5%，上升到 2018 年 7 月的 2.4%，此后也有所回调，至 2018 年 9 月，美国 PCE 价格指数和核心 PCE 价格指数同比增长率均为 2.0%。欧洲总体物价水平稍有上升，但主要由能源和食品价格上升引起，其核心通胀率相对稳定且略有下降。欧盟的消费价格调和指数（HICP）2018 年 11 月同比增长率为 2.0%，比上年同期略有提高。但是扣除能源和季节性食品的核心 HICP 没有表现出同样的趋势。欧盟核心 HICP 月度同比增长率曾在 2017 年 8 月达到 1.4%，但此后 14 个月均在 1.1%-1.3% 之间波动，2018 年 10 月同比增长 1.2%。日本物价水平继续回升，其 CPI 增长率 2017 年为 0.5%，2018 年 1 月至 11 月，各月同比增长率均在 1.0% 左右波动。主要新兴市场国家的通货膨胀率均有小幅上升，个别国家存在严重通胀。阿根廷和土耳其受货币大幅度贬值影响，其 CPI 同比增长率 2018 年 11 月分别达到 48.5% 和 21.6%。

（4）国际贸易增速放缓

2018 年前三季度，世界货物出口额同比增长率分别为 14.3%、12.7% 和 8.4%。增速呈逐步下降趋势。排除价格因素后的实际世界货物出口总量同比增长率分别为 3.7%、3.1% 和 2.7%，比上年同期分别下降 1.1、0.8 和 2.3 个百分点。分地区来看，亚洲地区国际贸易量增速回落幅度最大。2018 年第一季度和第二季度，亚洲货物出口总量季调后同比增长率分别为 4.7% 和 3.8%，比上年同期增速分别下降 3.6 和 2.9 个百分点。欧洲整体国际贸易量的增速也有一定回落。2018 年一季度和二季度，欧洲货物出口总量季调后同比增长率均为 2.8%，比上年同期增速分别下降 0.2 和 0.3 个百分点。中南美洲出口总额增速快速回落，实际出口量在 2018 年二季度还出现了 1.8% 的负增长。美国对外贸易形势相对较好。2018 年第一季度和第二季度，美国货物出口总量同比增长率分别为 4.5% 和 7.1%，比上年同期分别提高 0.1 和 2.8 个百分点；出口额更是分别增长了 8.0% 和 11.2%，比上年同期分别提高 0.5 和 5.4 个百分点。

(5) 全球债务水平继续上升

2018 年全球政府债务仍处于较高水平。发达经济体政府总债务与 GDP 之比从 2017 年的 104.5% 轻微下降至 2018 年的 103.8%，新兴市场与中等收入经济体总债务/GDP 从 2017 年的 48.7% 上升到 2018 年的 50.7%，低收入发展中国家的政府总债务/GDP 从 2017 年的 42.8% 上升到 2018 年的 44.1%。各国居民和企业债务也不断累积，导致全球非金融部门债务总额与 GDP 之比不断攀升。根据国际清算银行的估计，从 2016 年至 2017 年，全球非金融部门的债务总额与 GDP 之比从 234.4% 上升到了 244.5%，2018 年一季度进一步上升到了 246.1%。发达经济体非金融部门的债务总额与 GDP 之比从 2016 年的 264.4% 上升到了 2017 年的 276.0%，2018 年第一季度又回升到了 276.2%。新兴市场经济体非金融部门的债务总额与 GDP 之比从 2016 年的 183.3% 上升到了 2017 年的 193.8%，2018 年一季度又上升到了 198.2%。全球债务总水平的持续攀升，正在威胁全球经济稳定。

(6) 金融市场出现动荡

2018 年国际金融市场呈现两大主要特征：一是全球股市震荡，二是美元持续升值和其他货币不同程度的贬值。截至 2018 年 12 月 21 日，以摩根斯坦利资本国际公司编制的明晟指数（MSCI 指数）来衡量，全球股指从年初以来下跌 13.3%，其中新兴市场股市指数下跌 17.4%，发达市场股市指数下跌 12.8%。全球股票价格震荡与世界经济中隐含的风险有密切关联。2018 年美联储已经四次加息，欧洲中央银行和日本银行仍然维持负利率环境，美元明显升值。2018 年 11 月相对于上年底，名义美元指数升值 7.0%，实际美元指数升值 6.5%。美元升值导致世界其它主要货币相对于美元均有不同程度的贬值。从 2018 年年初到 12 月 14 日，欧元兑美元汇率贬值了 5.8%，日元贬值了 0.6%。新兴经济体货币出现了更大幅度的贬值，其中人民币兑美元贬值了 5.0%，巴西雷亚尔贬值 15.0%，印度卢比贬值 11.3%，南非兰特贬值 13.9%，俄罗斯卢布贬值 13.0%。另外，土耳其里拉和阿根廷比索分别贬值 28.9% 和 50.8%。

在发达经济体，高于趋势的增长率将下降到较低的潜在水平。所有国家都应

重点采取措施提高生产率，加强劳动力参与，并保证充分的社会保险。货币政策应确保通胀预期继续得到有效锚定，同时，财政政策应在必要时建立缓冲，以补充应对衰退的有限政策空间。汇率灵活性有助于缓冲外部冲击，从而对上述政策起到补充作用。

在通胀预期得到良好锚定的经济体，货币政策可在必要时为国内经济活动提供支持。财政政策应确保债务比率在更为困难的外部金融环境下仍可持续。提高补贴针对性，实现经常性支出的合理化，这些措施有助于维护必要的资本开支，以提高潜在增长，并增加社会支出，从而增强包容性。对于低收入发展中国家，在这些领域采取的协同行动还有助于实现生产结构的多元化，并有助于向实现联合国可持续发展目标取得进展。

2、国内宏观经济分析

2018 年全年国内生产总值 900309 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，实现了 6.5%左右的预期发展目标。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.5%，四季度增长 6.4%。分产业看，第一产业增加值 64734 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 366001 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 469575 亿元，增长 7.6%。

(1) 粮食保持高产，畜牧业总体稳定

全年全国粮食总产量 65789 万吨，比上年下降 0.6%，仍是历史高产年，连续 4 年保持在 65000 万吨以上。其中，夏粮产量 13878 万吨，早稻产量 2859 万吨，秋粮产量 49052 万吨。棉花产量 610 万吨，比上年增长 7.8%。种植结构进一步优化，优质稻谷播种面积扩大，玉米播种面积继续调减，大豆种植面积增加，棉花、糖料、中草药材作物种植面积增加。全年猪牛羊禽肉产量 8517 万吨，比上年略降 0.3%。生猪存栏 42817 万头，比上年下降 3.0%；生猪出栏 69382 万头，下降 1.2%。

(2) 工业生产平稳增长，新产业增长较快

全年全国规模以上工业增加值比上年实际增长 6.2%，增速缓中趋稳。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.2%，集体企业下降 1.2%，股份制企业增长

6.6%，外商及港澳台商投资企业增长 4.8%。分三大门类看，采矿业增加值增长 2.3%，制造业增长 6.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 9.9%。高技术制造业、战略性新兴产业和装备制造业增加值分别比上年增长 11.7%、8.9%和 8.1%，增速分别比规模以上工业快 5.5、2.7 和 1.9 个百分点。新兴工业产品产量快速增长，铁路客车、微波终端机、新能源汽车、生物基化学纤维、智能电视、锂离子电池和集成电路分别增长 183.0%、104.5%、40.1%、23.5%、18.7%、12.9%和 9.7%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.7%，比上月加快 0.3 个百分点，环比增长 0.54%。

(3) 服务业保持较快发展，持续处于景气区间

全年全国服务业生产指数比上年增长 7.7%，保持较快增长。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业分别增长 37.0%、10.1%。12 月份，全国服务业生产指数同比增长 7.3%，比上月提高 0.1 个百分点。1-11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 11.5%，其中，战略性新兴产业服务业、科技服务业和高技术服务业企业营业收入同比分别增长 14.9%、15.0%和 13.4%；规模以上服务业企业营业利润增长 5.7%。

(4) 市场销售平稳较快增长，网上零售占比明显提高

全年社会消费品零售总额 380987 亿元，比上年增长 9.0%，保持较快增长。其中，限额以上单位消费品零售额 145311 亿元，增长 5.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 325637 亿元，增长 8.8%；乡村消费品零售额 55350 亿元，增长 10.1%。按消费类型分，餐饮收入 42716 亿元，增长 9.5%；商品零售 338271 亿元，增长 8.9%。消费升级类商品较快增长，全年限额以上单位化妆品类、家用电器和音像器材类、通讯器材类商品零售额增速分别比限额以上社会消费品零售额增速高 3.9、3.2 和 1.4 个百分点。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 8.2%，环比增长 0.55%。

(5) 投资增长缓中趋稳，制造业投资和民间投资增速加快

全年全国固定资产投资（不含农户）635636 亿元，比上年增长 5.9%，增速比

前三季度加快 0.5 个百分点。其中，民间投资 394051 亿元，增长 8.7%，比上年加快 2.7 个百分点。分产业看，第一产业投资增长 12.9%，比上年加快 1.1 个百分点；第二产业投资增长 6.2%，加快 3.0 个百分点，其中制造业投资增长 9.5%，加快 4.7 个百分点；第三产业投资增长 5.5%，其中基础设施投资增长 3.8%。高技术制造业、装备制造业投资比上年分别增长 16.1%和 11.1%，分别比制造业投资快 6.6 和 1.6 个百分点。12 月份，固定资产投资与上月环比增长 0.42%。全年全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%。全国商品房销售面积 171654 万平方米，增长 1.3%，其中住宅销售面积增长 2.2%。全国商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，其中住宅销售额增长 14.7%。

(6) 进出口总额创历史新高，贸易结构不断优化

全年货物进出口总额 305050 亿元，比上年增长 9.7%；贸易总量首次超过 30 万亿元，创历史新高；数量增长，结构优化，进出口稳中向好的目标较好实现。其中，出口 164177 亿元，增长 7.1%；进口 140874 亿元，增长 12.9%。进出口相抵，顺差为 23303 亿元，比上年收窄 18.3%。一般贸易进出口占进出口总额的比重为 57.8%，比上年提高 1.4 个百分点。机电产品出口增长 7.9%，占出口总额的 58.8%，比上年提高 0.4 个百分点。我国对主要贸易伙伴进出口全面增长，对欧盟、美国和东盟进出口分别增长 7.9%、5.7%和 11.2%；与“一带一路”沿线国家进出口增势良好，对“一带一路”沿线国家合计进出口增长 13.3%，高出货物进出口总额增速 3.6 个百分点。全年规模以上工业企业实现出口交货值 123932 亿元，比上年增长 8.5%。

(7) 居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅回落

全年居民消费价格比上年上涨 2.1%，处于温和上涨区间，低于 3%左右的预期目标。其中，城市上涨 2.1%，农村上涨 2.1%。分类别看，食品烟酒价格上涨 1.9%，衣着上涨 1.2%，居住上涨 2.4%，生活用品及服务上涨 1.6%，交通和通信上涨 1.7%，教育文化和娱乐上涨 2.2%，医疗保健上涨 4.3%，其他用品和服务上涨 1.2%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.8%，猪肉价格下降 8.1%，鲜菜价

格上涨 7.1%。扣除食品和能源价格的核心 CPI 上涨 1.9%，涨幅比上年回落 0.3 个百分点。12 月份，居民消费价格同比上涨 1.9%，环比与上月持平。全年工业生产者出厂价格比上年上涨 3.5%，涨幅比上年回落 2.8 个百分点；12 月份同比上涨 0.9%，环比下降 1.0%。全年工业生产者购进价格比上年上涨 4.1%，12 月份同比上涨 1.6%，环比下降 0.9%。

(8) 就业形势保持稳定，城镇调查失业率下降

全年城镇新增就业 1361 万人，比上年多增 10 万人，连续 6 年保持在 1300 万人以上，完成全年目标的 123.7%。12 月份，全国城镇调查失业率为 4.9%，比上年同月下降 0.1 个百分点。2018 年各月全国城镇调查失业率保持在 4.8%-5.1% 之间，实现了低于 5.5% 的预期目标。12 月份，31 个大城市城镇调查失业率为 4.7%，比上年同月下降 0.2 个百分点。其中，全国主要就业人员群体 25-59 岁人口调查失业率为 4.4%，与上月持平。年末全国就业人员 77586 万人，其中城镇就业人员 43419 万人。全年农民工总量 28836 万人，比上年增加 184 万人，增长 0.6%。其中，本地农民工 11570 万人，增长 0.9%；外出农民工 17266 万人，增长 0.5%。农民工月均收入水平 3721 元，比上年增长 6.8%。

(9) 居民收入消费稳定增长，农村居民收支增速快于城镇

全年全国居民人均可支配收入 28228 元，比上年名义增长 8.7%，扣除价格因素实际增长 6.5%，快于人均 GDP 增速，与经济增长基本同步。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 39251 元，比上年名义增长 7.8%，扣除价格因素实际增长 5.6%；农村居民人均可支配收入 14617 元，比上年名义增长 8.8%，扣除价格因素实际增长 6.6%。城乡居民人均收入倍差 2.69，比上年缩小 0.02。全国居民人均可支配收入中位数 24336 元，比上年名义增长 8.6%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 6440 元，中等偏下收入组人均可支配收入 14361 元，中等收入组人均可支配收入 23189 元，中等偏上收入组人均可支配收入 36471 元，高收入组人均可支配收入 70640 元。

(10) 供给侧结构性改革深入推进，经济转型升级态势持续

“三去一降一补”重点任务扎实推进。去产能方面，钢铁、煤炭年度去产能任务提前完成。全国工业产能利用率为 76.5%，其中黑色金属冶炼和压延加工业、煤炭开采和洗选业产能利用率分别为 78.0%和 70.6%，分别比上年提高 2.2 和 2.4 个百分点。去杠杆方面，企业资产负债率下降。11 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.8%，同比下降 0.4 个百分点；其中国有控股企业资产负债率为 59.1%，下降 1.6 个百分点。去库存方面，年末全国商品房待售面积 52414 万平方米，比上年末下降 11.0%。降成本方面，企业成本继续下降。1-11 月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 84.19 元，比上年同期减少 0.21 元。补短板方面，薄弱环节投资较快增长。全年生态保护和环境治理业、农业投资分别增长 43.0%和 15.4%，分别快于全部投资 37.1 和 9.5 个百分点。

(11) 人口总量平稳增长，城镇化率持续提高

年末中国大陆总人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数）139538 万人，比上年末增加 530 万人。全年出生人口 1523 万人，人口出生率为 10.94‰；死亡人口 993 万人，人口死亡率为 7.13‰；人口自然增长率为 3.81‰。从性别结构看，男性人口 71351 万人，女性人口 68187 万人，总人口性别比为 104.64（以女性为 100）。从年龄构成看，16 至 59 周岁的劳动年龄人口 89729 万人，占总人口的比重为 64.3%；60 周岁及以上人口 24949 万人，占总人口的 17.9%，其中 65 周岁及以上人口 16658 万人，占总人口的 11.9%。从城乡结构看，城镇常住人口 83137 万人，比上年末增加 1790 万人；乡村常住人口 56401 万人，减少 1260 万人；城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 59.58%，比上年末提高 1.06 个百分点。全国人户分离人口（即居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口）2.86 亿人，比上年末减少 450 万人；其中流动人口 2.41 亿人，比上年末减少 378 万人。

总的来看，2018 年国民经济继续运行在合理区间，实现了总体平稳、稳中有进。同时也要看到，经济运行稳中有变、变中有忧，外部环境复杂严峻，经济面

临下行压力，前进中的问题必须有针对性地解决。

3、行业状况分析

被评估单位主营业务为水利水电工程、电力工程的施工总承包。根据被评估单位的主营业务，被评估单位所处的行业为土木工程建筑业。

建筑业是国民经济的重要物质生产部门，它与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。改革开放以来我国经济飞速发展，建筑业作为我国重要的物质生产部门，也经历了一个高速发展的过程。这个过程体现在产业规模，企业效益，技术装备以及建造能力的不断提高上，这些都对我国经济的发展产生了重要的意义。

(1) 建筑行业发展现状及未来市场预测

据前瞻产业研究院发布的《中国智能建筑行业发展前景与投资战略规划分析报告》统计数据显示,2015年中国建筑业总产值为 18.08 万亿元,同比仅增长 2.3%。2016年中国建筑业总产值达到 19.36 万亿元,同比增长 7.08%。到了 2017 年,全国建筑业总产值为 213954 亿元,同比增长 10.5%。截止至 2018 年中国建筑业总产值达 23.5 万亿元,同比增长 9.9%。预测 2019 年中国建筑行业总产值将突破 25 万亿元,未来五年(2019-2023)年均复合增长率约为 7.08%,并预测在 2023 年中国建筑行业总产值将达到 33.05 万亿元左右。

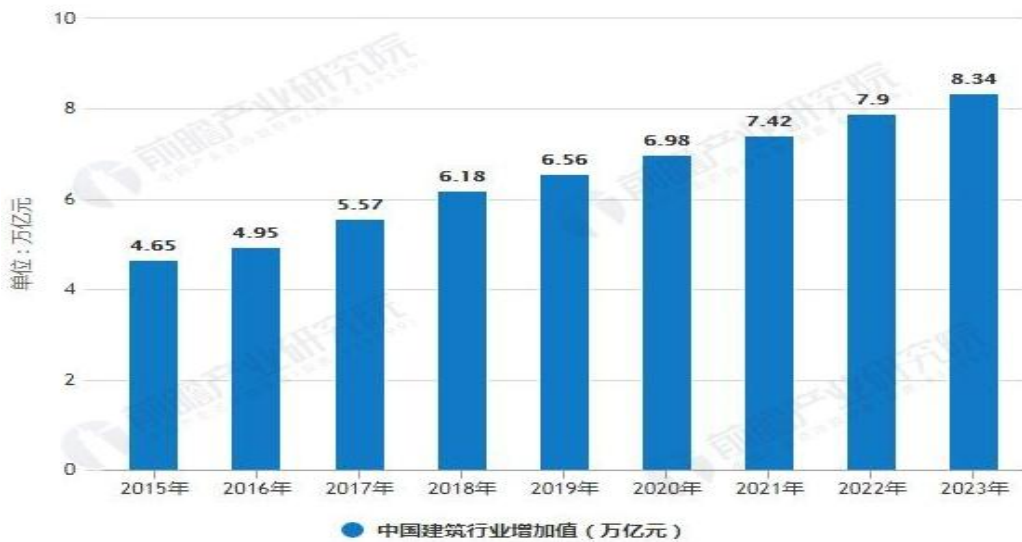
2015-2023 年中国建筑行业总产值统计情况及预测



数据来源：前瞻产业研究院整理

2015年中国建筑行业增加值为46456亿元，同比增长6.8%。2016年中国建筑行业增加值达到49522亿元，同比增长6.6%。到了2017年中国建筑行业增加值增长至55689亿元。2018年上半年，中国建筑行业增加值为2.52万亿元，同比增长4.5%。截止至2018年底中国建筑行业增加值达到了61808亿元。预测2019年中国建筑行业增加值将达6.56万亿元，未来五年(2019-2023)年均复合增长率约为6.19%，并预测在2023年中国建筑行业增加值将达到8.34万亿元。

2015-2023年中国建筑行业增加值统计情况及预测



数据来源：前瞻产业研究院整理

(2) 我国建筑行业发展不利因素分析

①房屋、工业建筑市场空间较小

从房屋的需求和供给来看，房屋建筑市场很难实现大的增长，将从高速增长逐步变为缓慢增长，再逐步萎缩下降。

工业建筑发展空间存在行业差异，传统行业的建设量将回落，新兴行业的投资中，设备投资占比较大，建设投资比例将不会太高。

②技工人才需求不足，人工成本上升

我国建筑业一直以来属于劳动密集型行业，而随着我国人口老龄化速度加快，人口红利逐渐消失，建筑业的“招工难”、“用工荒”现象已经出现，并仍

在不断加剧。除此之外，建筑业长久以来按照拼速度、拼规模的这种单一粗放的生产方式发展，生产一线的农民工长期处于一种以无序、散乱的体制外状态存在，且技能水平较低等问题突出。由于建筑行业的技术工种钢筋工、水泥工、水电工、木工技术含量高、工作强度大，也导致了高素质的复合型人才十分缺乏。目前，从业人员多为 60、70 年代农民工，缺乏对 80、90 后新生代农民工的吸引力，建筑行业技术工人、熟练工人出现了断层、青黄不接的现象。建筑企业为了留住这些稀缺的技术工人，纷纷提高工资。

③建筑民企面临发展困境

一方面，招投标市场乱象阻碍民营企业发展。当前我国建筑央企、国企相较民营企业优势过于明显，其关系网强大、注册本金大、工程业绩好，部分建筑工程在招标阶段有意设置只有央企、国企能达到的高门槛，而民营企业根本无法企及；此外，“串通投标、围标、提供回扣或给予其他好处”等超投标乱象时有发生，这种以不正当方式承揽工程的行为严重扰乱了招投标市场秩序，建筑民企想要拿到优质项目更是难上加难。

另一方面，建筑企业工程垫资与工程拖欠款现象较为严重。面对工程前期大量资金的垫付、工程款的拖欠等问题，资源有限且融资能力较弱的民营企业往往无法承受，导致许多开发商在后续房屋销售出现困难时采取以房抵款的形式；而多数市政工程、公共基础设施等建设资金也要 2 年以后才能逐渐交付，对建筑企业的资金周转和生产经营造成较大压力，不利于建筑民企的健康发展。

(3) 我国建筑行业发展趋势分析

①利好政策推进建筑业持续健康发展

2017 年 2 月，国务院办公厅印发《关于促进建筑业持续健康发展的意见》。《意见》总结了我国建筑业改革开放 30 多年来取得的经验与成就、指出了当前建筑业存在的主要问题、全面系统地提出了促进建筑业持续健康发展的总体要求和改革方向与措施。《意见》的出台，充分体现了党中央、国务院高度重视建筑业改革发展，充分体现了建筑业改革发展的顶层设计，充分体现了以市场化为基

础、以国际化为方向的理念，是今后一段时期内建筑业改革发展的纲领性文件。

2017年3月，住房城乡建设部印发《“十三五”装配式建筑行动方案》，《方案》明确指出，到2020年，全国装配式建筑占新建建筑的比例达到15%以上，其中重点推进地区达到20%以上，积极推进地区达到15%以上，鼓励推进地区达到10%以上。到2020年，培育50个以上装配式建筑示范城市，200个以上装配式建筑产业基地，500个以上装配式建筑示范工程，建设30个以上装配式建筑科技创新基地，充分发挥示范引领和带动作用。装配式建筑的规划发展将有利于传统建筑加快转型升级。

2017年4月，住房和城乡建设部印发《建筑业发展“十三五”规划》，内容涵盖工程勘察设计、建筑施工、建设监理、工程造价等行业，以及政府对建筑市场、工程质量安全、工程标准定额、建筑节能与技术进步等方面的监督管理工作。《规划》旨在贯彻落实《意见》、阐明“十三五”时期建筑业发展战略意图、明确发展目标和主要任务，推进建筑业持续健康发展。

②基础设施建设空间较大

目前我国的基础设施在某些方面已经处于世界领先地位，高铁、高速公路的通车里程已经成为世界第一，目前政府仍然在加大投入。城市的基础设施，新建和改造的空间非常大，尤其是交通设施和地下管网、海绵城市的改造将会给市政企业带来巨大的机会；特大型、大型城市的公共交通建设将延续很长一段时期，以北京、上海、广州、深圳等一线城市的人口密度为例，我国城市人口的密度比欧美一些城市的人口密度要大得多，公共交通成为解决城市交通的主要选择。因此，轨道交通的建设，将会与城镇化的进程共始终，已经建成的城市，土地资源不可再生，地下空间的使用将持续推进，在可以预见的未来20年城镇化进行中，轨道交通的建设将不会停止，并逐步从特大型、大型城市发展到地级市。

③对外承包工程竞争力持续增强

基础设施建设作为“一带一路”的核心内容，中国在这方面外承包工程建设的发展意味着建筑业成为了这项政策最直接的受益者。2015年，我国对外承包工

程业务完成营业额 1,540.7 亿美元，增长 8.2%，增速比上年提高 4.4 个百分点；新签合同额 2,100.7 亿美元，增长 9.5%。2016 年，我国对外承包工程完成营业额 1,594.2 亿美元，同比增长 3.5%；新签合同额 2,440.1 亿美元，同比增长 16.2%。2017 年，我国对外承包工程业务完成营业额 1,685.9 亿美元，同比增长 5.8%；新签合同额 2,652.8 亿美元，同比增长 8.7%。截至 2017 年底，我国对外承包工程已累计完成营业额 1.37 万亿美元，新签合同额 1.97 万亿美元。近年来，我国对外承包工程行业保持稳步增长态势，业务规模日益扩大且发展迅猛，国际竞争力显著提高，这不仅是我国工程建筑能力不断提高的结果，同时也是推动建筑业持续发展壮大的坚实力量。

④技术革新助推产业升级

一是装配式建筑技术的发展。装配式建筑区别于传统的建筑方式，是将建筑所需要的墙体、叠合板等 PC 构件在工厂按标准生产好后，直接运输至现场进行施工装配，实现了从“建造”到“制造”的转变。与传统现场浇筑的生产方式相比，装配式建筑具有提高施工质量和效率、环境友好、缩短工期、提高施工安全等优势。

二是 BIM 技术革新。BIM 是以建筑工程项目的各项信息数据作为基础，建立起三维的建筑模型，通过数字信息仿真模拟建筑物所具有的真实信息。这一模型既包括建筑物的信息模型，同时又包括建筑工程管理行为的模型，可以通过信息的共享和传递将两者结合，为设计团队和施工团队提供协同工作的基础，从而提高施工效率、节约成本、缩短工期，有效实现建筑的全生命周期管理。装配式建筑和 BIM 两大领域的技术革新将有利于解决我国建筑行业在施工效率、质量安全、成本控制等方面长期存在的痛点，推动我国传统建筑业转型升级，并朝着更加健康持续的方向发展。

（二）企业经营管理状况分析

漳州市水利电力工程有限公司于评估基准日的股权结构如下：

股东	出资额	持股比例
福建漳龙集团有限公司	812.4 万元	100%

漳州市水利电力工程有限公司成立于 1980 年 10 月 1 日，公司经营范围为：水利水电工程、电力工程的施工总承包；输变电工程、城市及道路照明工程的施工；承装、承修、承试电力设施；建筑劳务分包；五金产品、建筑材料（危险化学品除外）、机电设备、电缆、电力设备的销售。（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）。

（三）企业历史年度财务分析

1、历史财务数据

截至评估基准日，漳州市水利电力工程有限公司资产总额 6,638.02 万元，负债总额 5,176.55 万元，所有者权益额为 1,461.47 万元。2018 年实现营业收入 9,405.49 万元，利润总额 1,276.47 万元，净利润 1,055.11 万元。公司近年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目/年份	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	6,638.02	8,061.94	3,923.38	3,067.61
负债	5,176.55	7,766.13	2,701.95	2,041.94
所有者权益	1,461.47	295.80	1,221.43	1,025.68
项目/年份	2018 年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	9,405.49	9,707.60	8,352.38	15,471.63
利润总额	1,276.47	260.36	241.49	373.90
其中：非经常性损益	804.37	-426.22	-21.15	-98.63
扣非后利润总额	472.10	686.58	262.64	472.53
净利润	1,055.11	66.21	56.52	17.43

2、漳州市水利电力工程有限公司近年的经营情况如下：

项目 / 年份	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	15,471.63	8,352.38	9,707.60	9,405.49

项目 / 年份	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
增长率	-1.5%	-46.0%	16.2%	-3.1%
营业成本	13,996.06	7,505.27	8,537.48	8,408.57
与收入比	90.5%	89.9%	87.9%	89.4%
税金及附加	585.83	208.52	37.97	59.32
与收入比	3.79%	2.50%	0.39%	0.63%
销售费用	-	-	-	-
与收入比	-	-	-	-
管理费用	417.45	384.88	468.35	494.62
与收入比	2.70%	4.61%	4.82%	5.26%
财务费用	-0.25	-8.93	-22.78	-29.12
与收入比	0.00%	-0.11%	-0.23%	-0.31%
利润总额	373.90	241.49	260.36	1,276.47
与收入比	2.42%	2.89%	2.68%	13.57%
净利润	17.43	56.52	66.21	1,055.11

3、漳州市水利电力工程有限公司近年的财务指标情况如下：

指标分析	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
盈利能力分析				
净资产收益率	1.92%	5.03%	8.73%	120.08%
总资产报酬率	12.61%	6.91%	4.34%	17.37%
主营业务利润率	5.75%	7.65%	11.66%	9.97%
偿债能力分析				
资产负债率	66.56%	68.87%	96.33%	77.98%
流动比率	119.43%	122.59%	120.66%	126.67%
速动比率	110.80%	122.21%	110.45%	125.56%
利息保障倍数	/	/	/	/
营运能力分析				
应收账款周转率	12.85	9.14	7.21	3.40
存货周转率	41.24	81.44	25.99	23.88
流动资产周转率	6.42	2.93	1.78	1.33
总资产周转率	5.22	2.39	1.62	1.28
发展能力分析				
营业增长率	-1.49%	-46.01%	16.23%	-3.11%

4、企业历史年度财务分析

(1)漳州市水利电力工程有限公司自 2015 年逐步停止各地分公司经营以来，

业务及营业收入锐减，近三年营业收入均在八九千万左右。

(2) 成本方面，基本上根据收入的变动而变动，在 2015 年-2018 年成本占收入比重较为接近，平均值为 89.4%。

(3) 近两年公司盈利能力呈略有下降趋势，主要因为当前市场竞争激烈和公司经营模式的改变。

(4) 企业资产负债率近两年明显提高，这是因为目前主要项目为 2015-2016 年签订项目，项目时间跨度较长，完成过程中形成了较多的应付账款和保证金等。

(5) 企业资产周转率近四年逐渐下降，主要因为企业业务和经营收入减少。

(6) 企业历史年度管理费用基本稳定，主要构成为员工薪酬，企业处于稳定经营期，费用波动不大。

(7) 2018 年以前每年利润总额在三百万左右，2018 年利润总额为 1276.47 万元，其中包含 804.37 万元非经常性损益。

(四) 经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析

1、被评估单位的主营业务为水利水电工程、电力工程的施工总承包，经营性资产为未来与主营业务相关的资产。

2、非经营性资产、负债

非经营性资产及负债是与企业的生产经营活动无直接关系的资产及负债，一般不产生营业利润，可以从企业中提出且不损害企业的正常经营，与预测收益的未来现金流无关。

通过对评估对象各项资产的分析，确定以下内容为非经营性资产、负债：

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	备注
一	非经营性资产		
1	其他应收款	352.17	主要为履约保证金
2	递延所得税资产	89.40	计提坏账准备后余额
	非经营性资产合计	441.57	
二	非经营性负债		

序号	项目	账面价值	备注
1	其他应付款	1,043.55	主要为代收代缴五险一金、履约保证金
2	专项应付款	10.38	代为支付给员工的征收补偿款
非经营性负债合计		1,053.94	

3、溢余资产

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=估值基准日企业现金余额-最低现金持有量

经测算，企业 2019 年度的最低现金持有量为 558.58 万元。

在评估基准日，企业的货币资金账面值为 2,326.88 万元，则：

溢余资产=2,326.88- 558.58=1,768.30 万元。

五、评估计算及分析过程

（一）收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以股权自由现金流折现模型（DCF-FCFE 模型）评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段模型，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

两阶段 DCFE 模型基本公式如下：

$$EV = \sum \frac{FCFE_n}{(1+R)^n} + \frac{FCFE_{n+1}}{R \times (1+R)^n} + \sum C_i$$

其中：

FCFEn—预期第 n 年的股权自由现金流；

R—权益回报率，拟采用资本资产定价模型（CAPM）确定；

EV—股东全部权益价值；

ΣC_i : 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

(二) 收益年限的确定

收益年限取决于股权自由现金流量的持续年数。被评估单位所属行业为土木工程建筑业，在可预见的时间范围内，该行业不会消失，无特殊原因，企业不会终止经营，因此，本次评估采用持续经营假设，即假设企业将无限期持续经营。因此，收益年限为无限年期。

(三) 未来收益的确定

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——企业价值》，资产评估专业人员对委托人和其他相关当事人提供的企业未来收益资料进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。

1、收入的预测

2015 年公司逐步停止各地分公司经营以来，业务及营业收入锐减，近三年营业收入均在八九千万左右，由于当前市场竞争激烈和公司经营模式的改变，近两年公司营业收入呈略有下降趋势。被评估单位 2015 年至 2018 营业收入情况为：

单位：人民币万元

项目 / 年份	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
营业收入	15,471.63	8,352.38	9,707.60	9,405.49
增长率		-46.0%	16.2%	-3.1%

由于公司尚有部分以前年度未完全履行的合同，预计被评估单位未来营业收入会略有下降，根据被评估单位未来经营策略以及参考 2019 年 1-3 月收入情况，对 2019 年及以后总营业收入预测如下：

单位：人民币万元

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入合计	8,508.02	8,508.02	8,508.02	8,508.02	8,508.02
增长率	-9.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

2、营业成本的预测

被评估单位主要的营业成本为水利工程及电力工程项目成本等，各年营业成本与营业收入比为 89.4%左右。被评估单位 2015 年至 2018 营业成本情况为：

单位：人民币万元

项目 / 年份	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
营业成本	13,996.06	7,505.27	8,537.48	8,408.57
与收入比	90.5%	89.9%	87.9%	89.4%

预测未来主要营业成本随营业收入的降低而减少，参考两类工程项目以往年度毛利情况，被评估单位根据未来实现营业收入预测如下：

单位：人民币万元

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营业成本	7,510.42	7,510.42	7,510.42	7,510.42	7,510.42
与收入比	88.3%	88.3%	88.3%	88.3%	88.3%

3、销售费用的预测

由于企业未设立专门的销售机构，故没有销售费用。项目招投标费用与项目取得有一定关联，此次预测将其并入管理费用。

4、管理费用的预测

管理费用主要包括职工薪酬、福利费、社会保险费、各项日常管理费用及相关税金等，被评估单位 2015 年至 2018 管理费用情况为：

单位：人民币万元

项目 / 年份	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
管理费用	417.45	384.88	468.35	494.62
与收入比	2.70%	4.61%	4.82%	5.26%

根据被评估单位根据未来公司经营情况，管理费用不会发生明显变化，相关项目维持以往年度情况。以后年度总管理费用预测如下：

单位：人民币万元

项目/年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
管理费用	508.64	505.33	522.70	522.51	522.49
与收入比	6.0%	5.9%	6.1%	6.1%	6.1%

5、财务费用的预测

财务费用为利息收入和手续费，2015年至2018年被评估单位财务费用情况如下：

单位：人民币万元

项目/年份	2015年	2016年	2017年	2018年
财务费用	-0.25	-8.93	-22.78	-29.12
与收入比	0.00%	-0.11%	-0.23%	-0.31%

于评估基准日被评估单位无带息债务，根据与被评估单位管理人员访谈了解，企业未来无借款计划，未来财务费用支出主要为手续费支出，利息收入不做考虑，因此财务费用预测如下：

单位：人民币万元

项目/年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
财务费用	-4.56	0.44	0.44	0.44	0.44
与收入比	-0.05%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%

6、税金及附加的预测

2015年至2018年被评估单位税金及附加情况如下：

单位：人民币万元

项目/年份	2015年	2016年	2017年	2018年
税金及附加	585.83	208.52	37.97	59.32
与收入比	3.79%	2.50%	0.39%	0.63%

被评估单位生产过程中需承担的税金及附加主要为应交城建税、教育费附加、地方教育附加费，税金及附加预测情况如下：

单位：人民币万元

项目/年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
税金及附加	27.10	71.61	70.31	71.61	71.61
与收入比	0.32%	0.84%	0.83%	0.84%	0.84%

7、利润表其他科目预测

(1) 其他收益预测

参照被评估单位近四年财务数据，被评估单位无其他收益发生，故本次评估未来其他收益预测均为零。

(2) 投资收益预测

参照被评估单位近年财务数据，无投资收益发生，同时根据评估人员现场访谈了解，被评估单位未来并无投资计划，故本次评估未来投资收益预测均为零。

(3) 资产减值损失

资产减值损失为计提坏账准备产生的，计提的坏账准备不影响现金流的，在未来的现金流预测中不予考虑。

(4) 营业外收入、营业外支出

营业外收入和营业外支出属于企业的偶然性损益，无法合理预测，在未来的现金流预测中不予考虑。

8、所得税预测

以未来各年度利润总额的预测数据为基础，确定其未来各年度应纳税所得额，结合企业所得税税率估算企业未来各年度所得税发生额：

单位：人民币万元

项目/年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
所得税	115.85	105.05	101.04	100.76	100.76

9、折旧与摊销的预测

被评估单位已达到稳定经营阶段，预测期内折旧费由被评估单位识别的在用的存量资产折旧、更新资产折旧两部分构成，折旧年限、残值率以评估基准日被评估单位执行的会计政策为准。无形资产摊销主要是软件的摊销，未来年度预测按照现行摊销政策估算。折旧与摊销预测情况如下：

单位：人民币万元

项目/年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
折旧与摊销	2.76	1.29	18.66	18.47	18.45

10、 资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下,企业每年需要进行的资本性支出。根据被评估单位已达到稳定经营阶段,资本性支出主要为更新性支出,为保证永续经营,则稳定期的资本性支出金额等于折旧额。资本性支出预测情况如下:

单位:人民币万元

项目/年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
资本性支出	-	-	83.10	-	-

11、 营运资金预测、营运资金增加额的确定

营运资金增加是指企业在不改变当前主营业务条件下,为保持企业的持续经营能力所需的营运资金增加额,如维持正常生产经营所需保持的现金量、因提供商业信用而被占用的现金,以及获取他人提供的商业信用相应可以减少现金的即时支付。

(1) 营运资金估算方法如下:

营运资金增加额=当期营运资金需求量-上期营运资金需求量

营运资金需求量=经营性现金+应收款项-应付款项

经营性现金(最低现金保有量)=年付现成本总额/现金周转率

年付现成本总额=营业成本总额+期间费用总额+所得税费用总额-非付现成本总额

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

其中应收款项(包括应收账款、应收票据、预付账款以及与经营业务相关的其他应收款等项)

应付款项=营业成本总额/应付款项周转率

其中应付款项(包括应付账款、应付票据、预收账款以及与经营业务相关的其他应付款等项)

(2) 运营资本净增加额预测

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析,由于企业经营

模式变化导致经营规模变化明显，企业历史数据差异较大，且 2018 年以后企业改按收付实现制来确定收入，故以前年度的营运资金情况不具参考价值，选用 2018 年的周转率作为预测依据预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
当期营运资金	219.69	221.87	221.50	221.57	221.57
营运资金增加额	13.45	2.18	-	0.07	-

12、 当期债务净增减额的预测

根据企业的历史财务数据，企业近年无尚未偿还借款，预计未来也无借款计划，故未来年度的当期债务净增减额为零。

（四）折现率的确定

1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估，采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率，计算公式如下：

$$R = R_f + \beta(R_m - R_f) + a$$

式中：

R_f ：无风险报酬率；

R_m ：市场预期收益率（投资者期望的报酬率）， $R_m - R_f$ 即为市场风险溢价；

β ：权益资本的预期市场风险系数；

a ：企业特定风险调整系数。

2、模型中有关参数的选取过程

（1）无风险报酬率 R_f

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次评估通过 WIND 金融终端查询获取剩余期限在 10 年的国债到期收益率为 3.23%，即无风险报酬率取

3.23%。

(2) 市场风险溢价 $ERP(R_m - R_f)$ 的确定

对股权投资风险超额回报率 ERP，根据成熟市场的风险溢价进行调整确定。

参照美国著名金融学家 Damodaran 为代表的观点，国际上对新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，计算公式为：市场风险溢价 = 成熟股票市场的基本补偿额 + 国家补偿额 = 成熟股票市场的基本补偿额 + 国家违约补偿额 $\times (\sigma_{股票} \div \sigma_{国债})$ 。

成熟股票市场的基本补偿额：取美国 1928-2018 年股票与国债的算术平均收益差 6.26%。

国家补偿额：根据 2019 年 1 月国际评级机构美国穆迪投资服务公司公布的评级，我国的债务评级为 A1。因此，按债务评级转换的国家违约补偿额和新兴市场国家的 $\sigma_{股票} / \sigma_{国债}$ 得出我国的国家补偿额为 0.98%。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $6.26\% + 0.98\% = 7.24\%$

(3) 权益资本的预期市场风险系数 β 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1-t) \times D/E]$$

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：企业的所得税税率；

D/E：企业的目标资本结构。

β 系数是用来衡量一种证券或一个投资组合相对于总体市场的波动性的一种风险评价工具。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算 β 值。

对比公司的确定原则：

原则一：对比公司在 A 股市场上市时间在二年以上。

原则二：对比公司其主营的产品应与被评估公司相同或相近。

原则三：对比公司近年盈利。

根据以上三原则选取以下三个可比公司：

可比公司	股票代码	上市时间	所处行业
文科园林	002775.SZ	2015-06-29	土木工程建筑业
城地股份	603887.SH	2016-10-10	土木工程建筑业
农尚环境	300536.SZ	2016-09-20	土木工程建筑业
浦东建设	600284.SH	2004-03-16	土木工程建筑业

① 剔除财务杠杆调整 β 值

评估人员从 WIND 资讯上查找同行业上市公司，用 WIND 资讯计算了剔除财务杠杆系数的调整后 β 值 β_{ui} ，取简单平均数为 0.9669。

对比公司	股票代码	剔除杠杆调整 β
文科园林	002775.SZ	0.9925
城地股份	603887.SH	0.9822
农尚环境	300536.SZ	1.0554
浦东建设	600284.SH	0.8375
平均值		0.9669

② 企业目标财务杠杆系数的 β 值

财务杠杆系数 (D_i/E_i)，其中： E_i 为股权市场价值， D_i 为付息债务的市值，根据企业未来经营计划，企业无借款计划，股权价值比例为 100%，债务比例为 0%，则：

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1-t) \times D/E] = 0.9669 \times [1 + (1-25\%) \times 0\%]$$

$$= 0.9669$$

(4) 企业特定风险调整系数

企业特定风险的调整系数，通常可以结合对被评估单位和参考企业的财务数据分析、经营状况等从以下方面考虑：①公司所处经营阶段；②历史经营状况；

③主要业务品种所处发展阶段；④企业经营业务、产品和地区的分布；⑤公司内部管理及控制机制；⑥管理人员的经验和资历；⑦对主要客户的依赖程度；⑧财务风险。处于上述考虑评估机构将本次评估中的企业特定风险调整系数确定为2.20%。

序号	项目	权重	被评估单位情况	打分	取值
1	企业所处经营阶段	20%	企业成立于1980年10月，企业处于稳定阶段。	2	0.40%
2	历史经营状况	20%	企业处于历史经营时期较长，经营状况较稳定。	2	0.40%
3	主要产品所处发展阶段	10%	主要产品所尚处于成熟阶段，行业政策向好。	2	0.20%
4	企业经营业务、产品和地区的分布	10%	企业经营业务、产品和地区分较为集中，分布因素影响较大。	4	0.40%
5	公司内部管理及控制机制	10%	公司内部管理及控制机制较为完善。	2	0.20%
6	管理人员的经验和资历	10%	管理人员多为具有相关专业知识人员，具有丰富从业经验。	2	0.20%
7	对主要客户及供应商的依赖	10%	企业缺乏较为稳定的客户资源及可靠供应商，对客户和供应商的依赖较大。	4	0.40%
8	财务风险	10%	企业财务状况较好，未来财务风险小。	0	0.00%
合计		100%			2.2%

(5) 权益资本成本 K_e 的确定

$$R = R_f + \beta(R_m - R_f) + a$$

$$= 3.23\% + 0.9669 \times 7.24\% + 2.20\%$$

$$= 12.43\%$$

综上所述，折现率取值为12.43%。

六、评估值测算过程及结论

(一)通过上述未来收益的预测计算，被评估单位股权自由现金流量如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
1	一、营业收入	8,508.02	8,508.02	8,508.02	8,508.02	8,508.02	8,508.02
2	减：营业成本	7,510.42	7,510.42	7,510.42	7,510.42	7,510.42	7,510.42
3	减：税金及附加	27.10	71.61	70.31	71.61	71.61	71.61
4	减：销售费用	-	-	-	-	-	-
5	减：管理费用	508.64	505.33	522.70	522.51	522.49	522.49
6	减：财务费用	-4.56	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
7	减：资产减值损失	-	-	-	-	-	-
8	加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-
9	加：投资收益	-	-	-	-	-	-
10	加：资产处置收益	-	-	-	-	-	-
11	加：其他收益	-	-	-	-	-	-
12	二、营业利润	466.41	420.22	404.14	403.04	403.06	403.06
13	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
14	减：营业外支出	2.99	-	-	-	-	-
15	三、利润总额	463.41	420.22	404.14	403.04	403.06	403.06
16	减：所得税	115.85	105.05	101.04	100.76	100.76	100.76
17	四、净利润	347.56	315.17	303.10	302.28	302.30	302.30
18	加：折旧及摊销	2.76	1.29	18.66	18.47	18.45	18.45
19	减：资本性支出	-	-	83.10	-	-	18.45
20	减：营运资本增加	13.45	2.18	-	0.07	-	-
21	加：当期债务净增减 (新发债务减去偿还 本金)	-	-	-	-	-	-
22	五、股权自由现金流量 (FCFE)	336.88	314.27	238.66	320.68	320.75	302.30

(二) 企业股权现金流现值的确定

将预测的股权现金流和折现率代入计算公式，得到经营性资产的价值为2,515.31万元。详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
1	股权自由现金流量	336.88	314.27	238.66	320.68	320.75	302.30
2	折现率	12.43%	12.43%	12.43%	12.43%	12.43%	12.43%

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
3	折现期（期中折现）	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
4	折现系数	0.9431	0.8388	0.7461	0.6636	0.5902	4.4783
5	折现值	317.71	263.62	178.07	212.80	189.32	1,353.79
6	股权自由现金流现值	2,515.31					

（三）溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=估值基准日企业现金余额-最低现金持有量

经测算，企业2019年度的最低现金持有量为558.58万元。

在评估基准日，企业的货币资金账面值为2,326.88万元，则：

溢余资产=2,326.88-558.58=1,768.30万元。

（四）非经营性资产、负债的确定

非经营性资产及负债是与企业的生产经营活动无直接关系的资产及负债，一般不产生营业利润，可以从企业中提出且不损害企业的正常经营，与预测收益的未来现金流无关，一般包括长期投资、在建工程、闲置资产、关联往来以及因这些资产而产生的负债等。

通过对评估对象各项资产的分析，确定以下内容为非经营性资产、负债：

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估值	备注
一	非经营性资产			
1	其他应收款	352.17	418.01	主要为履约保证金
2	递延所得税资产	89.40	-	计提坏账准备后余额
非经营性资产合计		441.57	418.01	

序号	项目	账面价值	评估值	备注
二	非经营性负债			
1	其他应付款	1,043.55	1,043.55	主要为代收代缴五险一金、履约保证金
2	专项应付款	10.38	10.38	代为支付给员工的征收补偿款
	非经营性负债合计	1,053.93	1,053.93	

(五) 股东全部权益的确定

股东全部权益价值=股权自由现金流现值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债

计算表如下:

项目	金额(人民币万元)
股权自由现金流现值	2,515.31
加:溢余资产价值	1,768.30
加:非经营性资产价值	418.01
减:非经营性负债	1,053.93
股东全部权益价值(取整至万位)	3,648.00

七、收益法评估结果

经评估,在评估基准日和持续经营前提下,采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为 3,648.00 万元人民币。

说明五：评估结论及分析

评估结论及其分析

列入本次评估范围的漳州市水利电力工程有限公司的账面价值为资产 6,638.02 万元、负债 5,176.55 万元、净资产 1,461.47 万元。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和资产评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法，对漳州市水利电力工程有限公司公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2018 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的漳州市水利电力工程有限公司的评估价值为：资产为 6,927.73 万元、负债为 5,176.55 万元、所有者权益（股东全部权益）为 1,751.18 万元。具体如下表所示：

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	6,543.79	6,901.41	357.62	5.47
非流动资产	94.23	26.32	-67.91	-72.07
固定资产	4.48	25.98	21.50	479.91
其中：建筑物	-	-	-	-
设 备	4.48	25.98	21.50	479.91
无形资产	0.34	0.34	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
递延所得税资产	89.40	-	-89.40	-100.00
资产总计	6,638.02	6,927.73	289.71	4.36
流动负债	5,166.17	5,166.17	-	-
非流动负债	10.38	10.38	-	-
负债总计	5,176.55	5,176.55	-	-
所有者权益 （股东全部权益）	1,461.47	1,751.18	289.71	19.82

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2018 年 12 月 31 日，评估对象漳州市水利电力工程有限公司股东全部权益评估价值为人民币 3,648.00 万元，评估增值 2,186.53 万元，增值率 150%。

（三）两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 3,648.00 万元，采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 1,751.18 万元，差异 1,896.82 万元，差异率为 108%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2、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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结果的最终选取

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次所采用的资产基础法深入地调查了企业的各项资产，并采用适当的评估方法对各项资产进行了评估。总体上看，本次资产基础法对该企业整体评估是全面的，并且突出了重点，没有重大遗漏。因此本次资产基础法的评估结果一定程度上全面反映了委托资产的市场价值，但资产基础法并未考虑资产的实际效能和运行结果。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力，收益法结果包含了诸如客户资源、获利能力、经营管理经验等难以在企业财务报表中逐一计量和量化反映的无形资产的价值，能够客观、全面的反映企业的价值。

通过上述分析，资产基础法评估结果仅涵盖在企业财务报表记录的资产价值

并未涵盖诸如获利能力、经营管理经验、协同效应等难以在企业财务报表中逐一计量和量化反映的无形资产的价值,而收益法评估结果不仅能够涵盖企业财务报表记录的资产价值,亦能涵盖难于逐一计量和量化反映的无形资产的价值。通过对评估对象进行分析,被评估单位所属行业为土木工程建筑业,已连续稳定经营多年且保持盈利,企业的客户资源、获利能力、经营管理经验等难于在企业财务报表中逐一计量和量化反映的无形资产,故评估人员认为收益法评估结果具有更好的可靠性和说服力,故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

评估结论为评估对象漳州市水利电力工程有限公司股东全部权益的评估价值为 3,648.00 万元。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

附件

企业关于进行资产评估有关事项的说明