

福建旷宇建设工程有限公司
股权转让项目涉及其股东全部权益价值
评估报告

**福建旷宇建设工程有限公司
股权转让项目涉及其股东全部权益价值
评估报告**

万隆评报字（2015）第1698号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一五年十二月四日

福建旷宇建设工程有限公司

股权转让项目涉及的其股东全部权益价值

评估报告目录

注册资产评估师声明	3
摘要	4
评估报告	5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	10
三、评估对象和范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制	21
十三、评估报告日	21
附件:	22

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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；我们已对评估对象及其涉及资产的法律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，但不对其法律权属作任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

福建旷宇建设工程有限公司

股权转让项目涉及的其股东全部权益价值

评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因福建旷宇建设工程有限公司实施股权转让事宜而涉及的福建旷宇建设工程有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：股权转让

评估对象和范围：评估对象为福建旷宇建设工程有限公司股东全部权益价值，评估范围为福建旷宇建设工程有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2015年8月31日

评估方法：收益法

评估结论及其使用有效期：

福建旷宇建设工程有限公司股东全部权益价值评估值为大写人民币玖亿零肆佰零柒万元（RMB90,407万元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2015)第 1698 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



万隆(上海)资产评估有限公司

万隆评报字(2015)第1698号

福建旷宇建设工程有限公司 股权转让项目涉及的其股东全部权益价值 评估报告

福建旷宇建设工程有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用收益法,按照必要的评估程序,对因福建旷宇建设工程有限公司实施股权转让事宜而涉及的福建旷宇建设工程有限公司股东全部权益,在2015年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方(暨被评估单位)

企业名称:福建旷宇建设工程有限公司

营业执照注册号:350300100013166



住所：莆田市涵江区三江口镇新兴村先珠路自然村 71 号 402 室

法定代表人：郑清水

注册资本：15000.0 万人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：水利水电工程、市政公用工程、房屋建筑工程、机电安装工程、公路工程施工总承包；机电设备安装工程、土石方工程、园林古建筑工程、建筑装修装饰工程、地基与基础工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、公路路面工程、城市及道路照明工程、预拌商品混凝土专业承包；房地产开发。（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）

成立日期：2008 年 8 月 29 日

营业期限：2008 年 8 月 29 日至 2028 年 8 月 28 日

2、企业性质、企业历史沿革

福建旷宇建设工程有限公司于2008年8月29日注册成立，注册资本人民币1,300万元，由福建省正泰建设工程有限公司、郑瑞龙及郑明信共同出资组建，业经福州中天琴会计师事务所有限公司出具的中天勤【2008】验字P192号验资报告审验。其中福建省正泰建设工程有限公司出资715万元，占注册资本的55%，郑瑞龙出资325万元，占注册资本的25%，郑明信出资260万元，占注册资本的20%。

2009年8月，公司申请增加注册资本至2,800万元，由原股东根据出资比例认缴，其中福建省正泰建设工程有限公司出资1,540万元，占注册资本的55%，郑瑞龙出资700万元，占注册资本的25%，郑明信

出资560万元，占注册资本的20%。业经福州中天琴会计师事务所有限公司出具的中天勤【2009】验字PL383号验资报告审验。

2010年1月5日，经公司股东会决议同意，郑明信将其持有的公司20%股权转让给郑瑞龙；福建省正泰建设工程有限公司将其持有的公司45%股权转让给郑清水；福建省正泰建设工程有限公司将其持有的公司10%股权转让给郑瑞龙。

2010年6月8日，经公司股东会决议同意，郑清水将其持有的公司全部股权转让给福建隆信投资发展有限公司。

2010年11月22日，经公司股东会决议同意，郑瑞龙将其持有的公司全部股权转让给郑清水。

2011年4月，经公司股东会决议同意，福建隆信投资发展有限公司将其持有的公司全部股权转让给郑智凡，同时公司申请增加注册资本至5,000万元，由郑清水、郑智凡按持股比例认缴，业经福州中天琴会计师事务所有限公司出具的中天勤【2010】验字L260号验资报告审验。经上述股权转让及增资后，福建旷宇建设工程有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
郑清水	2,750	55	货币出资
郑智凡	2,250	45	货币出资
合计	5,000	100	

2012年3月28日，经公司股东会决议同意，公司申请增加注册资本至6,500万元，由公司各股东按出资比例认缴，业经厦门良诚会计师事务所有限公司出具的厦良诚【2012】验字第040号验资报告审验。

2012年6月28日，经公司股东会决议同意，公司申请增加注册资本至8,100万元，由公司各股东按出资比例认缴，业经厦门良诚会计师事务所有限公司出具的厦良诚【2012】验字第089号验资报告审验。

2012年9月26日，经公司股东会决议同意，公司申请增加注册资本至13,000万元，其中郑清水累计出资9,355万元，占公司注册资本的71.96%，郑智凡累计出资3,645万元，占公司注册资本的28.04%，业经福州集源会计师事务所有限公司出具的福源【2012】验字第FW269号验资报告审验。

2013年8月15日，经公司股东会决议同意，公司申请增加注册资本至15,000万元，由公司各股东按出资比例认缴，业经福建华铁会计师事务所有限公司出具的闽华铁验字【2013】验字第536号验资报告审验。经上述增资后，福建旷宇建设工程有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
郑清水	10,794	71.96	货币出资
郑智凡	4,206	28.04	货币出资
合计	15,000	100.00	

2015年4月13日，经公司股东会决议同意，郑清水将其持有的公司全部股权转让给肖金兵。股权转让后肖金兵出资10,794万元，占公司注册资本的71.96%，郑智凡出资4,206万元，占公司注册资本的28.04%。

截至评估基准日2015年8月31日止，股权结构如下表所示：

出资人	出资金额（万元）	出资比例（%）
肖金兵	10,794	71.96
郑智凡	4,206	28.04
合计	15,000	100.00

3、近年财务经营状况

（1）企业业务模式

被评估单位是一家以市政、建筑为主的施工企业，项目主要位于福建省及周边省市。公司具有市政公用工程施工总承包一级、房屋建筑工程施工总承包二级、机电设备安装工程专业承包三级、城市及道路照明工程专业承包一级、土石方工程专业承包三级、建筑装饰工程专业承包二级、钢结构工程专业承包二级、环保工程专业承包一级、管道工程专业承包一级、地基与基础工程专业承包二级及园林古建筑工程工程专业承包二级等资质。

（2）经营状况

单位：人民币元

项 目	2014年	2015年1-8月
一、营业收入	176,563,940.79	257,819,904.38
减：营业成本	144,876,214.30	202,024,190.42
营业税金及附加	6,002,421.02	8,685,441.53
销售费用	--	--
管理费用	7,586,945.35	5,907,153.61
财务费用	1,993,187.43	-1,475,855.62
资产减值损失	1,326,700.58	-651,332.05
投资收益	--	--
二、营业利润	14,778,472.11	43,330,306.49
加：营业外收入	107,000.00	61,866.00
减：营业外支出	494.11	442.91
三、利润总额	14,884,978.00	43,391,729.58
减：所得税费用	3,199,603.68	10,685,099.38
四、净利润	11,685,374.32	32,706,630.20

(3) 财务状况

单位：人民币元

项目	2014-12-31	2015-8-31
资产总额	390,619,063.00	266,342,609.06
负债总额	229,984,856.39	73,685,736.43
所有者权益	160,634,206.61	192,656,872.63

2014年及基准日数据摘自亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告中的财务报表。

4、主要会计政策

执行《企业会计准则》。

5、主要税种税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税收入	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城建税	应付流转税税额	5%
教育费附加	应付流转税税额	3%
地方教育费附加	应付流转税税额	2%

6、委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的中国政府职能部门。

二、评估目的

为委托方福建旷宇建设工程有限公司股权转让的需要，提供福建旷宇建设工程有限公司股东全部权益价值专业意见。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象为福建旷宇建设工程有限公司股东全部权益价

值。

(二) 评估范围为福建旷宇建设工程有限公司于评估基准日的全部资产和负债，具体内容如下表：

项 目	账面金额 (元)
流动资产	263,918,314.64
其中：货币资金	1,596,167.36
应收账款	43,363,597.24
其他应收款	133,639,974.08
存货	85,318,575.96
非流动资产	2,424,294.42
其中：固定资产	1,351,014.58
递延所得税资产	1,073,279.84
资产总额	266,342,609.06
流动负债	73,685,736.43
其中：应付账款	25,328,445.81
预收账款	6,104,675.40
应付职工薪酬	354,300.00
应交税费	21,996,835.90
其他应付款	19,901,479.32
负债总额	73,685,736.43

本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日会计报表已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

(三) 评估范围内主要资产概况

(1) 流动资产

流动资产账面值 263,918,314.64 元。其中：货币资金账面值 1,596,167.36 元，占流动资产的比例为 0.60%。应收账款账面值 43,363,597.24 元，主要为应收工程款，占流动资产的比例为 16.43%。其他应收款账面值 133,639,974.08 元，主要为关联方往来，占流动资产的比例为 50.64%。

(2) 存货

存货账面值 85,318,575.96 元，系在建项目的施工成本。

(3) 固定资产-设备类

设备类固定资产账面原值 2,271,642.50 元，账面净值 1,351,014.58 元。主要为运输车辆及施工机械等。

四、价值类型及其定义

本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

评估基准日 2015 年 8 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。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为目的服务。

2、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) 经济行为依据

业务约定书。

(二) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013年中华人民共和国主席令
第8号);

2、《国有资产评估管理办法》(1991年国务院第91号令);

3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005年国务院国资委第
12号令;

4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国
资发产权[2006]274号);

5、《企业会计准则》(财会[2006]3号);

6、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 准则依据

1、资产评估准则—基本准则(财企[2004]20号);

2、资产评估职业道德准则—基本准则(财企[2004]20号);

3、资产评估准则—评估报告(中评协[2007]189号);

4、资产评估准则—评估程序(中评协[2007]189号);

5、资产评估准则—工作底稿(中评协[2007]189号);

6、资产评估准则—业务约定书(中评协[2007]189号);

7、资产评估准则—企业价值(中评协[2007]189号);

8、资产评估价值类型指导意见(中评协[2007]189号);

9、中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

10、企业国有资产评估报告指南(中评协[2008]218号)。

(四) 权属依据

- 1、营业执照、验资报告;
- 2、评估基准日审计报告;
- 3、车辆行驶证;
- 4、主要设备购买合同或购置发票;
- 5、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料;
- 6、其他权属证明资料。

(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、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料;
- 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、委托评估的各类资产和负债评估明细表;
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单;
- 7、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料;
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;
- 9、审计报告及收入成本费用明细账等财务统计资料;

- 10、工程施工合同及项目进度表；
- 11、被评估单位提供的 2015-2020 年盈利预测申报明细表及相关预测说明、未来年度发展规划；
- 12、wind 资讯金融终端；
- 13、委托方与被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

结合本次评估目的和被评估单位的实际状况，本次评估采用收益法进行评估。

（一）收益法模型及参数的选择

1、评估模型

收益途径采用权益自由现金流折现方法，估算企业的经营性资产的价值，加上企业基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业其股东全部权益价值。

股东全部权益价值= 权益自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值

权益自由现金流量折现值= 明确的预测期期间权益自由现金流量现值+明确的预测期之后权益自由现金流量(终值)现值

2、预测期

被评估单位于 2008 年成立，主营业务方向稳定，被评估单位近年收入增长较快，预计 2020 年趋于稳定。故明确的预测期确定至 2020 年。

3、收益期

被评估单位的运行比较稳定，经营依托的主要资产和人员稳定，有稳定的供货商和客户，未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

4、权益自由现金流量

权益自由现金流量计算公式如下：

(预测期内每年) 权益自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加(减少)

=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-企业所得税+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加(减少)

5、折现率

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率应选取权益资本成本(CAPM)为期

望收益率。

- 权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取，即：

$$K_e = R_{f1} + \beta_L \times (R_m - R_{f1}) + R_c$$

$$= R_{f1} + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中： K_e ： 权益资本成本；
 R_{f1} ： 目前的无风险利率；
 β_L ： 权益的系统风险系数；
 R_m ： 市场预期收益率；
 MRP： 市场风险溢价；
 R_c ： 企业特定风险调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司与委托方、被评估单位协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组于 2015 年 11 月 27 日进驻现场，对被评估单位按审计后填报的资产清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于 2015 年 12 月 3 日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合，同时采用多种评估方法的，对采用各种评估方法评估形成的评估结果进行综合分析比较，确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年中。

4、未来收益的预测基于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。

5、假设目前已取得合同的施工项目能够按企业预估的进度实施并完工。

6、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。

十、评估结论

评估结论，福建旷宇建设工程有限公司股东全部权益价值评估值为大写人民币玖亿零肆佰零柒万元（RMB90,407 万元）。

十一、 特别事项说明

1、收益法预测以企业提供的已签订的工程施工合同、工程预算成本及预计施工进度为预测依据。

2、2015 年 3 月，福建旷宇建设工程有限公司为福建省正泰建设工程有限公司与国民信托有限公司签署的编号为《NT 拖字 15-004-21-18-01 号》，贷款期限为 12 个月，金额为 50,000,000.00 元的信托贷款提供连带担保责任。

3、2015 年 3 月，福建旷宇建设工程有限公司为福建省正泰建设工程有限公司与国民信托有限公司签署的编号为《NT 拖字 15-004-21-19-01 号》，贷款期限为 12 个月，金额为 50,000,000.00 元的信托贷款提供连带担保责任。

4、2015 年 6 月 10 日，福建旷宇建设工程有限公司与江西井冈园林实业发展有限公司签订了苗木资产购买协议，拟购买价值不低于人民币 4 亿元的苗木资产。截止至评估报告日，该合同尚未进入执行阶段。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

十二、 评估报告使用限制

- 1、 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自评估报告日至2016年8月30日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2015年12月4日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

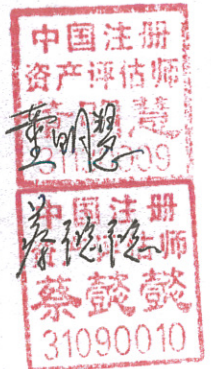
邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：



二〇一五年十二月四日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、收益法评估预测表；
- 2、委托方企业法人营业执照；
- 3、被评估单位评估基准日审计报告；
- 4、验资报告及股权转让协议；
- 5、建筑业企业资质证书；
- 6、委托方承诺函（原件）；
- 7、签字注册资产评估师承诺函（原件）；
- 8、评估机构资格证书；
- 9、评估机构营业执照副本；
- 10、签字注册资产评估师资格证书。