

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制



深圳市天健坪山建设工程有限公司拟进行股权收购
所涉及的深圳苏商建设工程有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估说明

中瑞评报字[2020]第号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2020 年 01 月 12 日

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
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、评估对象与评估范围	4
二、实物资产分布情况及特点	4
三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	4
四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量	5
五、引用其他机构出具的报告结论的情况	5
第二章 资产核实情况总体说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、影响资产核实的事项及处理方法	6
三、核实结论	6
第三章 资产基础法评估技术说明	7
一、流动资产评估技术说明	7
二、流动负债评估技术说明	7
第四章 市场法评估技术说明	9
一、评估对象	9
二、市场法的应用前提及选择的理由和依据	9
三、市场法评估模型	10
四、行业状况及发展前景分析	10
五、被评估企业的业务分析	19
六、评估计算及分析过程	20
第五章 评估结论及分析	26
一、评估结论	26
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	27
评估说明附件	28

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 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和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：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

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明、市场法评估技术说明、评估结论及分析共五章组成。详见下文。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

（一）委托评估对象与评估范围

评估对象为深圳苏商建设工程有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为深圳苏商建设工程有限公司的全部资产及负债。

（二）委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产为流动资产，总资产账面价值为 114.90 元；负债为流动负债，总负债账面价值为 4,000.00 元；净资产账面价值为-3,885.10 元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	114.90
货币资金	114.90
二、非流动资产合计	-
三、资产总计	114.90
四、流动负债合计	4,000.00
其他应付款	4,000.00
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	4,000.00
七、净资产（所有者权益）	-3,885.10

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。账面价值业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了 XYZH/2019SZA20392 标准无保留意见审计报告。

（三）委托评估的资产权属状况

纳入评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、实物资产分布情况及特点

企业无申报的纳入评估范围的实物资产。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业无申报的纳入评估范围的无形资产。

四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

无。

五、引用其他机构出具的报告结论的情况

本评估说明不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队分为资料收集小组和访谈调查小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2020年01月09日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1. 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

2. 初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

4. 补充、修改和完善资产评估申报明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

二、影响资产核实的事项及处理方法

评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

三、核实结论

纳入评估范围内的资产核实结果与账面记录一致，产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 货币资金

1. 评估范围

货币资金为银行存款，货币资金类型及账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
银行存款	114.90
合计	114.90

2. 核实过程

银行存款人民币账户 1 个。评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项，是否影响净资产。经核实，企业不存在未达账项。

3. 评估方法

对货币资金中的人民币以经核实无误后的账面价值作为评估值。

4. 评估结果

货币资金评估结果及增减值情况如下表：

货币资金评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
银行存款	114.90	114.90	-	-
合 计	114.90	114.90	-	-

货币资金的评估价值为 114.90 元，评估无增减值。

二、流动负债评估技术说明

(一) 其他应付款

1. 评估范围

纳入本次评估范围的应付款项为其他应付款，主要为与江苏苏商建设集团有限公司的往来款，账面价值 4,000.00 元。

2. 核实过程

对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。

3. 评估方法

应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评估值；对有确切证据表明负债已不必支付的，评估值确定为零。

4. 评估结果

其他应付款的评估值为 4,000.00 元，评估无增减值。

第四章 市场法评估技术说明

一、评估对象

市场评估对象为深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益。

二、市场法的应用前提及选择的理由和依据

(一) 市场法的定义和原理

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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

(二) 市场法的应用前提

资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：

- (1) 有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的可比上市公司、或者在资本市场上存在足够的交易案例；
- (3) 能够收集并获得可比上市公司或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- (4) 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

(三) 市场法选择的理由和依据

深圳苏商建设工程有限公司成立于 2019 年 6 月 27 日，是由江苏苏商建设集团有限公司剥离出来的全资子公司，拥有“市政公用工程施工总承包壹级”资质，至评估基准日尚未开展实际经营。经评估人员市场调查，市场存在类似拥有相同类别和等级资质的公司交易案例，故确定采用可比交易案例法对深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益进行评估。

(四) 运用市场法进行评估的思路

评估人员对被评估企业进行了相关的尽职调查、管理层访谈和市场调研，经综合分析，本评估报告选用了交易案例比较法，选择的主要理由如下：近年来，拥有“市政公用工程施工总承包壹级”资质企业的股权在各地交易的较多，已经逐步形成了一个相对活跃的交易市场；在市场巾存在着足够数量的与评估对象处于同一行业的相似交易案例；评估人员能够从非公开和公开信息中收集并获得参照交易案例的市场信息及其他相关资料；评估人员认为依据的参照案例信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

三、市场法评估模型

本次评估选用交易案例比较法，交易案例比较法的基本步骤具体如下：

首先选择从市场选择几个与被评估单位行业类型相同、资质等级相同的交易案例，然后通过因素修正计算被评估单位的股东全部权益的市场价值；

被评估单位股东全部权益价值=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×控股权修正系数×流动性修正系数

四、行业状况及发展前景分析

(一) 行业主要政策规定：

被评估单位是专业从事市政工程、园林绿化工程、地基与基础工程、公路工程的总承包；管道检测。根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），被评估单位属于建筑业（E48）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），评估单位属于土木工程建筑业（E489）。

1、行业主管部门与监管体制

土木工程建筑业行政主管部门为住建部及地方各级建设主管部门，同时土木工程建筑行业中的公路基础设施建设企业还受交通部和地方各级交通主管部门的管理。其中，住建部及地方各级建设主管部门负责对本行业市场主体资格和资

质的管理，包括各类建筑企业进入市场的资格审批、查验和资质的认可、确定，行业标准的建立等职能；交通部和地方各级交通主管部门负责综合运输体系的规划协调，指导交通运输枢纽规划和管理；实施交通行业规划政策和标准，组织起草法律法规草案，制定部门规章；承担公路、水运建设市场监管责任等。

土木工程建筑行业自律组织主要为中国建筑业协会、中国公路建设行业协会、中国施工企业管理协会，以行业自律管理为主，为企业提供行业及市场研究，并代表行业内企业向政府部门提出产业发展建议和意见。

我国政府一直高度重视对公路、市政基础设施等建设活动的监督管理。在国务院和各级人民政府都设有专门的建设行政管理部门，对建设活动的各个阶段依法进行监督管理，主要监管包括市场主体资格和资质的管理、建设工程项目的全过程管理以及对建设工程项目的经济技术标准管理等内容。国务院和地方各级人民政府的其他有关行政管理部门，也承担了相应的建设活动监督管理任务。其中，针对公路、市政基础设施建设行业的监管主要包括市场主体资质管理、招投标管理、质量管理、安全生产和环境保护管理。

2、行业主要法律法规及产业政策

（1）法律法规

公司目前从事公路、市政基础设施建设业务，属于土木工程建筑行业，行业法律体系主要由法律、行政法规、部门规章和自律制度构成，主要法律法规如下：

序号	名称	颁布机关	颁布/修订日期	施行日期
法律				
1	《中华人民共和国招标投标法》	全国人大常委会	2017 年 12 月修正	2000 年 1 月
2	《中华人民共和国公路法》	全国人大常委会	2017 年 11 月修正	1998 年 1 月
3	《中华人民共和国安全生产法》	全国人大常委会	2014 年 8 月修正	2002 年 11 月
4	《中华人民共和国建筑法》	全国人大常委会	2011 年 4 月修正	1998 年 3 月
行政法规				

深圳市天健坪山建设工程有限公司拟进行股权收购
所涉及的深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明

5	《中华人民共和国招标投标法实施条例》	国务院	2018 年 3 月修正	2012 年 2 月
6	《建设工程勘察设计管理条例》	国务院	2017 年 10 月修正	2000 年 9 月
7	《建设工程质量管理条例》	国务院	2017 年 10 月修正	2000 年 1 月
8	《建设项目环境保护管理条例》	国务院	2017 年 7 月修订	1998 年 11 月
9	《安全生产许可证条例》	国务院	2014 年 7 月修正	2004 年 1 月
10	《建设工程安全生产管理条例》	国务院	2003 年 11 月颁布	2004 年 2 月
部门规章及自律制度				
11	《公路养护工程管理办法》	交通部	2018 年 3 月修订	2018 年 6 月
序 号	名称	颁布机关	颁布/修订日期	施行日期
12	《建筑市场信用管理暂行办法》	住建部	2017 年 12 月颁布	2018 年 1 月
13	《公路水运工程质量管理规定》	交通部	2017 年 9 月颁布	2017 年 12 月
14	《公路水运工程安全生产监督管理办法》	交通部	2017 年 6 月颁布	2017 年 8 月
15	《建设工程质量保证金管理办法》	住建部、财政部	2017 年 6 月修订	2017 年 7 月
16	《公路水运工程试验检测管理办法》	交通部	2016 年 12 月修正	2005 年 12 月
17	《建筑业企业资质标准》	住建部	2016 年 10 月修订	2015 年 1 月
18	《建设工程勘察设计资质管理规定》	住建部	2016 年 9 月修订	2007 年 9 月
19	《建筑业企业资质管理规定》	住建部	2016 年 9 月修正	2015 年 3 月
20	《公路工程建设项目招标投标管理办法》	交通部	2015 年 12 月颁布	2016 年 2 月
21	《公路工程设计施工总承包管理办法》	交通部	2015 年 6 月颁布	2015 年 8 月
22	《公路建设市场管理办法》	交通部	2015 年 6 月修正	2005 年 3 月
23	《建筑工程五方责任主体项目负责人质量终身责任追究暂行办法》	住建部	2014 年 8 月颁布	2014 年 8 月
24	《建筑工程施工许可管理办法》	住建部	2014 年 6 月修订	2014 年 10 月

深圳市天健坪山建设工程有限公司拟进行股权收购
所涉及的深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明

25	《建筑施工企业主要负责人、项目负责人和专职安全生产管理人员安全生产管理规定》	住建部	2014 年 6 月颁布	2014 年 9 月
26	《公路工程施工分包管理办法》	交通部	2011 年 11 月颁布	2012 年 1 月
27	《公路工程竣（交）工验收办法实施细则》	交通部	2010 年 4 月颁布	2010 年 5 月
28	《工程设计资质标准》	建设部	2007 年 4 月颁布	2007 年 4 月
29	《公路建设监督管理办法》	交通部	2006 年 6 月修订	2005 年 3 月
30	《公路工程设计变更管理办法》	交通部	2005 年 5 月颁布	2005 年 7 月
31	《公路工程竣（交）工验收办法》	交通部	2004 年 3 月颁布	2004 年 10 月
32	《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》	建设部	2001 年 6 月颁布	2001 年 6

（2）产业政策

目前，公司所从事的公路、市政基础设施建设相关业务较为重要产业政策如下：

序号	名称	发布日期	发布机关	重要内容
1	《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》	2017 年 5 月	住建部、发改委	统筹城市交通系统、城市地下管线系统、城市水系统、城市能源系统、城市环卫系统、城市绿地系统、智慧城市 7 个方面提出“十三五”时期发展目标、规划任务和重点工程以指导各地城市市政基础设施建设有序发展

深圳市天健坪山建设工程有限公司拟进行股权收购
所涉及的深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明

2	《建筑业发展“十三五”规划》	2017 年 4 月	住建部	“十三五”时期，我国经济发展进入新常态，增速放缓，结构优化升级，驱动力由投资驱动转向创新驱动。以发挥市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用为核心的全面深化改革进入关键时期。新型城镇化、京津冀协调发展、长江经济带发展和“一带一路”建设，形成建筑业未来发展的重要推动力和宝贵机遇。
3	《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》	2017 年 2 月	国务院	到 2020 年，基本建成安全、便捷、高效、绿色的现代综合交通运输体系，部分地区和领域率先基本实现交通运输现代化
4	《关于促进建筑业持续健康发展的意见》	2017 年 2 月	国务院办公厅	统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，按照适用、经济、安全、绿色、美观的要求，深化建筑业“放管服”改革，完善监管体制机制，优化市场环境，提升工程质量安全水平，强化队伍建设，增强企业核心竞争力，促进建筑业持续健康发展，打造“中国建造”品牌
5	《关于印发推进智慧交通发展行动计划（2017-2020 年）的通知》	2017 年 1 月	交通部	随着经济社会快速发展，新一代信息技术与交通运输深度融合发展的趋势日益明显。为全面贯彻落实国务院信息化发展战略部署，加快推进实施《交通运输信息化“十三五”发展规划》，落实全国交通运输科技创新暨信息化工作会议精神，明确近期智慧交通发展的工作思路、主要目标和重点任务，有效提升交通运输数字化、网络化、智能化水平

深圳市天健坪山建设工程有限公司拟进行股权收购
所涉及的深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明

6	《城市公共交通“十三五”发展纲要》	2016 年 7 月	交通部	《纲要》描绘了“十三五”期我国城市公共交通发展的愿景，提出到 2020 年，初步建成适应全面建成小康社会需求的现代化城市公共交通体系
7	《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》	2016 年 7 月	住建部	主要阐明“十三五”时期，全面推进住房城乡建设事业持续健康发展的主要目标、重点任务和重大举措，是指导住房城乡建设事业改革与发展的全局性、综合性、战略性规划。
8	《关于进一步推进工程总承包发展的若干意见》	2016 年 5 月	住建部	进一步明确了发展工程总承包业务的重要意义和作用，积极鼓励建设单位优先采取工程总承包建设模式，并从完善工程总承包管理制度、提升工程总承包能力等方面提出了一系列意见
9	《关于进一步共同做好政府和社会资本合作（PPP）有关工作的通知》	2016 年 5 月	财政部、发改委	稳妥有序推进 PPP 工作；进一步加强协调配合；扎实做好 PPP 项目前期工作；建立完善合理的投资回报机制；着力提高 PPP 项目融资效率；强化监督管理；加强 PPP 项目信息公开
10	《交通运输科技“十三五”发展规划》	2016 年 3 月	交通部	到 2020 年，科技体制机制改革全面深化，创新能力显著提升，突破一批重大关键技术瓶颈，取得一批国际领先、实用性强的自主创新成果，科技服务水平显著提升，基本建成适应现代交通运输业发展需要、具有引领性的科技创新体系，不断提高交通运输创新供给质量和效率，支撑实现“十三五”期交通运输发展目标任务
11	《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	2016 年 2 月	国务院	优化街区路网结构，解决交通路网布局问题，建设快速路、主干路 and 支路级配合合理的道路网系统。到 2020 年，城市建成区平均路网密度提高到 8 公里/平方公里，道路面积率达到 15%。

深圳市天健坪山建设工程有限公司拟进行股权收购
所涉及的深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明

12	《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》	2016 年 2 月	国务院	按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化道路，以人的城镇化为核心，以提高质量是关键，以体制机制改革为动力，紧紧围绕新型城镇化目标任务，加快推进户籍制度改革，提升城市综合承载能力，制定完善土地、财政、投融资等配套政策，充分释放新型城镇化蕴藏的巨大内需潜力，为经济持续健康发展提供持久强劲动力。
13	《关于进一步做好政府和社会资本合作项目示范工作的通知》	2015 年 6 月	财政部	加快推进政府和社会资本合作（PPP）项目示范工作，尽早形成一批可复制、可推广的实施范例，助推更多项目落地实施，构建激励相容的政策保障机制
14	《国务院办公厅转发发展改革委人民银行关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》	2015 年 5 月	国务院办公厅	立足于加强和改善公共服务，形成有效促进政府和社会资本合作模式规范健康发展的制度体系，培育统一规范、公开透明、竞争有序、监管有力的政府和社会资本合作市场。着力化解地方政府性债务风险，积极引进社会资本参与地方融资平台公司存量项目改造，争取通过政府和社会资本合作模式减少地方政府性债务。在新建公共服务项目中，逐步增加使用政府和社会资本合作模式的比例
15	《关于全面深化交通运输改革的意见》	2014 年 12 月	交通部	全面深化交通运输改革，总目标是推进交通运输治理体系和治理能力现代化。到 2020 年，在交通运输重要领域和关键环节改革上取得决定性成果，交通运输体制机制更加完善，发展质量和服务水平显著提升，支撑和保障国民经济、社会发展、民生改善能力显著增强，形成更加成熟规范、运行有效的交通运输制度体系

深圳市天健坪山建设工程有限公司拟进行股权收购
所涉及的深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明

16	《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》	2014 年 7 月	住建部	简政放权，开放市场，坚持放管并重，消除市场壁垒，构建统一开放、竞争有序、诚信守法、监管有力的全国建筑市场体系；创新和改进政府对建筑市场、质量安全的监督管理机制，加强事中事后监管，强化市场和现场联动，落实各方主体责任，确保工程质量安全；转变建筑业发展方式，推进建筑产业现代化，促进建筑业健康协调可持续发展
17	《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》	2014 年 4 月	国务院	按照走中国特色新型城镇化道路、全面提高城镇化质量的新要求,明确未来城镇化的发展路径、主要目标和战略任务,统筹相关领域制度和政策创新,是指导全国城镇化健康发展的宏观性、战略性、基础性规划。
18	《国家公路网规划（2013 年-2030 年）》	2013 年 5 月	发改委	转变交通运输发展方式、加快构建综合交通运输体系，扩大覆盖范围、增强通道能力、加强方式衔接、提高运输效率，合理布局国家公路网，加快普通国道建设，构建以非收费公路为主体、收费公路为补充的公路网络，服务经济社会发展，提升国家竞争力
19	《关于进一步促进工程勘察设计行业改革与发展若干意见的通知》	2013 年 2 月	住建部	以加快转变行业发展方式为主线，坚持市场化、国际化的发展方向，完善行业发展体制与机制，推进技术、管理和业态创新，优化行业发展环境，提升行业核心竞争力，不断提高勘察设计质量与技术水平
20	《关于进一步加强公路勘察设计工作的若干意见》	2011 年 9 月	交通部	面对当前公路建设的新形势，按照部提出的加快转变发展方式，推行现代工程管理，加快发展现代交通运输业的新要求，公路勘察设计工作更要不断总结经验，进一步创新提升公路勘察设计理念

（二）行业发展趋势

1、市政行业的发展趋势

趋势一：建设能力显著增强，但城市、县城差距仍较大改革开放 30 多年来，各地加快市政公用设施投资建设体制改革，积极开辟资金渠道，加大资金投入，相继建设了一大批供水、燃气、供热、道路、公共交通、污水处理和生活垃圾处理、公园绿地等项目，设施服务水平显著提高，城市功能大大增强。

趋势二：目前市政设施建设投资已经形成多元化局面，政府投资、银行贷款、民间资本成为主要力量，三者投资比例占投资总额的 85%。民间投资已成为市政建设的重要力量，截至 2016 年 6 月底，财政部公布的两批 PPP 示范项目 232 个，其中执行阶段项目 105 个，105 个落地示范项目中市政工程类项目 54 个，占 51%，污水处理、市政道路、供水、垃圾处理几个细分领域的 PPP 项目较多，未来，如何利用市场机制让民间资本充分参与市政工程投融资项目，如何鼓励民间资本参与、消除民间资本的后顾之忧，如何建立多元化的退出机制等等都是未来有待解决的问题。

趋势三：投资结构迈出新步伐，轨道交通和排水将成为建设的重点在相当长的一段时间里，城市市政公用设施建设重点是解决供水问题，投资结构单一，行业发展不平衡。“十五”到“十二五”期间，城市经济社会的快速发展推进了市政公用设施建设的发展，建设投资力度加大，尤其在供水、供热、公共交通等方面，投资结构得到较大改善。

2、土木工程的发展趋势

土木工程向着更高、更广、更深的方向发展必将成为未来的一种趋势。随着社会和科技的发展，建筑物的规模、功能、造型和相应的建筑技术越来越大型化、复杂化和多样化，所采用的新材料、新设备新的结构技术和施工技术日新月异，建筑业和建筑物本身正在成为许多新技术的复合载体。为了争取更加舒适的生存环境，就必须重视土木工程的发展，总结土木工程未来的发展趋势，主要表现为以下几个方面：

1) 大力发展高层、大跨结构

人类社会已经进入了信息化和科技化的时代，经济、航空以及电子等高科技事业得到了飞速发展，同时人口的激增、能源的紧缺对于生态环境的破坏，也是社会发展所必须面对的问题。钢结构以及新型结构面临很多研究：一、结构的可靠性、稳定性、动静力特性的研究；二、面对大型钢结构时的分析方法以及如何

应对地震等突发灾害对结构带来的危害；三、大型钢结构的各种负责安装方法，施工方法；四、钢结构构件的防腐和抗火设计。

2) 防震与减灾

新兴高层建筑必须要做到一个非常重要的方面，即抗震防风减灾。超大跨桥梁、高层建筑和大跨结构建筑物在各个地方越来越多，结构设计呈现更高、更长的发展趋势。地震荷载日益成为结构设计的控制性因素。结构系中的大型抗震设计及其相对应的问题也越来越得到更多专家学者的关注。相关的研究包括地震动的作用机理，建筑结构的抗震机理以及新兴的设计理念引起了世界范围内的广泛关注，比如建筑结构在柔克刚的抗震理念下将会在地震中体现更加强大的自适应控制与智能控制能力，并且能够在地震中减震和吸收地震波以将地震对建筑物的影响降到最低水平。

3) 高性能混凝土

高性能混凝土是一种新型高技术混凝土，是在大幅度提高普通混凝土性能的基础上采用现代混凝土技术制作的混凝土。高性能混凝土具有一定的强度和高抗渗能力，具有良好的工作性，使用寿命长，良好的耐火性，但是高性能混凝土必须采用对环境无害、可持续发展的混凝土技术，不能以牺牲环境污染为代价。

4) 建筑类型多样化和功能全面化

材料学和建筑力学的发展，建筑工程的类型进入了多彩多样的新领域，对于建筑物的功能要求越来越全面。新兴的、网架结构以及大跨度的建筑类型逐渐推广，更多的是要求与周边的地理环境融合在一起，结构布局上与水电天然气相结合，室内的温度调节与现代化设备进行整合。要打破传统的“徒有四壁、风雨不侵”的土木建筑学理念。

五、被评估企业的业务分析

(一) 企业简介

1. 公司简况

企业名称：深圳苏商建设工程有限公司

法定住所：深圳市宝安区新安街道大浪社区新安三路 8 号瑞康奇商务大厦

206

法定代表人：孙国俊

注册资本：10050 万元

统一社会信用代码：91440300MA5FNU6Y3Y

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2019 年 6 月 27 日

营业期限：2019 年 6 月 27 日起

1. 公司股东及持股比例、股权变更情况

前五名投资者（股东）名称		认缴资本	
		金额	出资比例
1	江苏苏商建设集团有限公司	100,500,000.00	100.00%
合计		100,500,000.00	100.00%

（二）业务简介

深圳苏商建设工程有限公司，于 2019 年 06 月 27 日在深圳市市场监督管理局注册成立，注册资本为 10050 万元人民币，办公室地址位于中国经济特区，深圳市宝安区新安街道大浪社区新安三路 8 号瑞康奇商务大厦 206，公司主要经营范围为：建筑工程、装饰工程、土石方工程、水利工程、桥梁工程、管道工程、环保工程、城市及道路照明工程、河湖整治工程、体育场地设施工程、消防设施工程、防水防腐保温工程、建筑智能化工程、建筑幕墙工程的设计、施工；机电设备安装，水电安装；市政工程、园林绿化工程、地基与基础工程、公路工程的总承包；管道检测。目前公司拥有市政公用工程施工总承包壹级，公司将以市政施工项目作为我司的主营业务，至评估基准日尚未开展经营。

六、评估计算及分析过程

（一）可比公司的买卖、收购及合并案例

深圳苏商建设工程有限公司属于建筑行业，评估师收集了 2017 年至 2019 年市场出售或收购公司案例，具体情况如下：

序号	收购方	标的公司	经济行为	收购股权比例	对价(万元)	股东全部权益评估值(万元)	主营范围	基准日
1	上海龙赛建设实业有限	上海景励建设有限	收购	100.00%	2,800.00	2,800.00	市政公用工程施工总承包	2018-12-17

深圳市天健坪山建设工程有限公司拟进行股权收购
所涉及的深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明

	公司	公司					包壹级资质	
2	福建省禹澄建设工程有限公司	四川锦林嘉景建筑工程有限公司	收购	100.00%	3,000.00	3,000.00	市政公用工程施工总承包壹级资质	2018-12-31
3	深圳市中装园林建设工程有限公司	深圳钧泰建设有限公司	收购	100.00%	2,650.00	2,650.00	市政公用工程施工总承包壹级资质	2019-11-30

（二）选取可比交易案例

选取标准如下：

- （1）可比公司主要经营范围及产品、服务包含或较为一致；
- （2）可比公司属于境内经营；
- （3）可比公司规模较为接近，包括资产、权益、收入规模、生产能力；
- （4）可比公司所处经营阶段、成长性接近，企业面临类似的经营风险；
- （5）可比公司面临类似财务风险；
- （6）可比公司买卖、收购及合并可比公司公告时间距评估基准日在三年以内；
- （7）根据本次评估目的交易的是深圳苏商建设工程有限公司全部股权，因此选取的交易案例涉及控股权交易。

按照上述标准，选取的交易案例涉及的可比公司为上海景励建设有限公司、四川锦林嘉景建筑工程有限公司、深圳钧泰建设有限公司。

（三）可比公司财务分析及调整

选取的交易案例涉及的可比公司为上海景励建设有限公司、四川锦林嘉景建筑工程有限公司和深圳钧泰建设有限公司均为只包含“市政公用工程施工总承包壹级”资质，可比案例净资产与被评估单位状况基本一致，故不需做调整。

（四）交易案例简介

（1）上海龙赛建设实业有限公司：收购上海景励建设有限公司 100%股权

项目简介：2018 年 12 月 17 日，上海龙赛建设实业有限公司基于对上海景励建设有限公司未来发展前景的信心，为进一步整合资源，实现公司利益最大化，公司与平湖市康兴投资管理有限公司签订《上海景励建设有限公司股份转让协议》，以 2,800.00 万元收购平湖市康兴投资管理有限公司持有的上海景励建设

有限公司 100%股份。

交易标的基本情况：

企业名称：上海景励建设有限公司

统一社会信用代码：91330482MA2B9BF132

注册资本：10000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市宝山区上大路 668 号 1 幢 523K

法定代表人：吴秋林

经营范围：市政工程；公路工程；房屋建筑工程；园林绿化工程。

资质：市政公用工程施工总承包壹级

主要财务数据：净资产为 0。

（2）福建省禹澄建设工程有限公司：收购四川锦林嘉景建筑工程有限公司 100%股权

项目简介：2018 年 12 月 31 日，四川锦林嘉景建筑工程有限公司转让拥有“市政公用工程施工总承包壹级”资质的子公司 100%股权，双方协商股权转让价格为 3,000 万元，董事会授权董事长根据与交易对方商谈的结果确定最终成交价格。

交易标的母公司基本情况：

公司名称：四川锦林嘉景建筑工程有限公司

统一社会信用代码：91510000567617968M

注册资本：5,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：成都市金牛区二环路西三段 181 号 1 幢 1 单元 13 楼 2 号

法定代表人：邓华敏

经营范围：建筑工程、市政公用工程、园林绿化工程、水利水电工程、公路工程、建筑装修装饰工程、土石方工程服务、城市及道路照明工程、环保工程、消防设施工程、古建筑工程、地基基础工程、钢结构工程、建筑幕墙工程、电子与智能化工程、河湖整治工程、电力工程、矿山工程、机电工程、通信工程、防水防腐保温工程、输变电工程、公路路面工程、公路路基工程、公路交通工程、特种工程；环境卫生管理；工程勘察、设计。（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）。

交易标的公司情况：

协议签订时尚未成立，协议双方约定标的公司的设立由福建省禹澄建设工程有限公司全权负责，并承担设立期间的相关费用。

标的公司资质：市政公用工程施工总承包壹级

主要财务数据如下：净资产为 0。

(3) 深圳市中装园林建设工程有限公司：收购深圳钧泰建设有限公司 100% 股权

项目简介：2019 年 11 月 30 日，深圳钧泰建设有限公司拥有“市政公用工程施工总承包壹级”资质，净资产-3,858.34 元，将 100%股权转让给深圳市中装园林建设工程有限公司，双方协商股权转让价格为 2,650 万元，董事会授权董事长根据与交易对方商谈的结果确定最终成交价格。

交易标的基本情况：

公司名称：深圳钧泰建设有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5FKE3P08

注册资本：10,080 万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市罗湖区桂园街道人民桥社区和平路 3001 号鸿隆世纪广场 416

法定代表人：庄宝珠

经营范围：一般经营项目是：市政工程、建筑工程、公路工程、桥梁工程、机电工程、地基与基础工程。（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营）。

资质：市政公用工程施工总承包壹级

主要财务数据如下：净资产为-3,858.34 元。

以上可比案例，其中上海龙赛建设实业有限公司收购上海景励建设有限公司 100% 股权的案例和福建省禹澄建设工程有限公司收购四川锦林嘉景建筑工程有限公司 100% 股权的案例均已取得股权成交转让协议复印件，转让协议中均注明为包含“市政公用工程施工总承包壹级”资质的股权转让，价格均为真实成交价，信息来源可靠、真实。深圳市中装园林建设工程有限公司的收购深圳钧泰建设有限公司 100% 股权的案例已公告，公告编号为 2019-113。本次评估标的为包含“市政公用工程施工总承包壹级”资质的公司股权转让，故交易案例具有可比性、可靠性，且均为最终成交价。

（五）修正的理由和计算过程

① 交易情况修正

评估师从收购市政工程行业的交易案例中，选取了与被评估单位类似的 3 个交易案例，均未发现涉及交易的特殊条款，因此没有考虑交易情况对于交易案例的修正，故修正系数分别为 100%、100%、100%。

② 交易日期修正

本次评估选取的是 2017 年 6 月至 2018 年 12 月公司买卖、收购及合并案例，其中可比公司上海景励建设有限公司、四川锦林嘉景建筑工程有限公司和深圳钧泰建设有限公司经济行为所在基准日分别为 2018 年 12 月 17 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，本次评估基准日为 2019 年 12 月 25 日，根据沪深 300 变动指数进行日期修正，修正系数分别为 108.00%、108.00%、100.67%。

③ 控股权溢价、折价分析计算

根据上述交易案例统计资料，所选取的交易案例涉及标的公司控股权交易，且本次评估对象为深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益价值，因此无需对上述交易案例进行控股权溢价的调整。

④ 缺乏流通性溢价、折价分析计算

因上述所选可比公司均为非上市公司，本次交易对象深圳苏商建设工程有限公司为非上市公司，本次交易为非上市公司股权交易，与可比案例相同，因此无需考虑缺乏流通性对股权价值的折价影响，对流动性折扣影响无需进行修正。

流动性折扣取零。

⑤ 其他因素修正

由于评估对象与交易案例可比公司之间不存在经营风险、财务风险的差异，因此不需要进行修正。

（3）价值指标评估结果汇总表

单位：万元

可比公司	修正前价格	交易情况修正	期日修正	控股权修正	流动性修正	其他因素修正	修正后价值
上海景励建设有限公司	2,800.00	100%	108.00%	100.00%	100.00%	100.00%	3,024.00
四川锦林嘉景建筑工程有限公司	3,000.00	100%	108.00%	100.00%	100.00%	100.00%	3,240.00

深圳市天健坪山建设工程有限公司拟进行股权收购
所涉及的深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明

深圳钧泰建设有 限公司	2,650.00	100%	100.67%	100.00%	100.00%	100.00%	2,667.76
算术平均值	2,816.67						2,977.00

（六）市场法评估结果

股东全部权益价值评估结果=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×控股权修正系数×流动性修正系数

=2,977.00（万元）

被评估单位 100%股权对应的股东全部权益价值按市场法（交易案例比较法）评估的市场价值为 2,977.00 万元（大写人民币贰仟玖佰柒拾柒万元整），评估增值额为 2,977.39 万元。

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

中瑞世联资产评估集团有限公司接受深圳市天健坪山建设工程有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,采用资产基础法和市场法,按照必要的评估程序,对深圳苏商建设工程有限公司的股东全部权益在 2019 年 12 月 25 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

(一) 资产基础法评估结果

深圳苏商建设工程有限公司评估基准日总资产账面价值为 114.90 元,评估价值为 114.90 元,评估无增减值;总负债账面价值为 4,000.00 元,评估价值为 4,000.00 元,无评估增减值;净资产账面价值为-3,885.10 元,股东全部权益的评估价值为-3,885.10 元,评估无增减值。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2019 年 12 月 25 日

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	114.90	114.90	-	-
货币资金	114.90	114.90	-	-
二、非流动资产合计	-	-	-	-
三、资产总计	114.90	114.90	-	-
四、流动负债合计	4,000.00	4,000.00	-	-
其他应付款	4,000.00	4,000.00	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	4,000.00	4,000.00	-	-
七、净资产(所有者权益)	-3,885.10	-3,885.10	-	-

(二) 市场法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下,采用市场法评估的股东全部权益评估价值为 2,977.00 万元,评估增值额为 2,977.39 万元。

（三）评估结论的选取

资产基础法和市场法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。市场法的实质是通过被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法；是一种直接、有效的方法，是因为评估过程中的资料直接来源于市场，同时又为即将发生的资产行为估价；反映的是市场现实价格。

经分析，我们认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。以企业提供的资产负债表为基础采用资产基础法评估企业价值，在评估中很难考虑那些未在财务报表上出现的项目如客户资源、人力资源和管理效率等，且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，不能很好地体现资产评估的评价功能，由此导致资产基础法与市场法两种方法下的评估结果产生差异。

综上所述，我们认为采用市场法评估结果更能反映深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益价值，因此以市场法评估结果作为本次评估的最终结论。

即深圳苏商建设工程有限公司的股东全部权益评估价值为 2,977.00 万元（大写人民币贰仟玖佰柒拾柒万元整）。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位股东全部权益价值账面值为-0.39 万元，评估值为 2,977.00 万元，评估增值额为 2,977.39 万元，评估增值主要原因为：被评估单位为成立时间较短的公司，尚未开展实际经营，账面净资产较少。但其拥有“市政公用工程施工总承包壹级”资质，此资质为同行业较为难得的高级别资质，评估从企业整体获利能力角度考虑了那些未在财务报表上体现的，壹级资质为未来工程项目投标带来便利和通道所带来的超额收益，从而造成评估增值。

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明

附件二、同意收购苏商建设立项的经济行为文件

附件三、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件四、资产评估委托合同