

证券代码：600461

证券简称：洪城水业

编号：临 2008—011

江西洪城水业股份有限公司对外投资公告

特别提示

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示

- 投资项目名称：温州市洪城水业环保有限责任公司（暂定名，以工商核准为准）
- 投资金额：5355 万元人民币
- 投资方式：现金

一、对外投资概述

公司与温州宏泽环保科技有限公司（以下简称宏泽公司）经过充分协商，已经签定《股权收购意向协议书》，双方同意由宏泽公司将温州滨海园区第一污水处理厂（以下简称滨海污水处理厂）完整资产从宏泽公司现有资产中剥离，对剥离后的滨海污水处理厂进行资产评估后，以全部评估后的资产单独设立一目标公司。而后由洪城水业以 TOT 模式收购该目标公司 51% 股权。收购后，该有限责任公司变更为合资公司——温州市洪城水业环保有限责任公司（暂定名），由该合资公司经营滨海污水处理厂，经营期限 20 年；洪城水业占合资公司 51% 股权，温州宏泽占合资公司 49% 股权；出资双方按比例享有资产收益权和承担相关责任、义务。

目前经中磊会计师事务所有限公司资产评估（中磊评报字[2008]第 2004 号），截止于评估基准日 2008 年 3 月 31 日，宏泽公司拟转让股权项目按收益法评估，其评估值为 10,082.86 万元；按成本法评估，其评估价值为 6,985.99 万元。评估人员认为，温州经济技术开发区滨海园区第一污水处理项目（5 万吨/日）不仅包含所涉及的实物资产价值，而且包含项目本身所拥有的无形资产价值（含专利、特许经营），即收益法更能体现企业的价值，故本次评估取收益法的结果，即委估对象评估价值为 10,082.86 万元。经过双方认真协商，在评估结论的基础上确定滨海污水处理厂协议总价款为 10500 万元，比中磊会计师事务所有限责任

公司评估价值 10,082.86 万元溢价 417.14 万元，溢价率 4.14%。我公司收购该目标公司 51%股权（包括该项目的专有技术支持及特许权转移）的价款则为 5355 万元人民币。

2008 年 5 月 21 日，本公司第三届董事会第七次会议审议上述事项并通过了《关于投资收购温州滨海园区第一污水处理厂 51%股权的议案》，表决结果为：9 票同意，0 票反对，0 票弃权。（详见公司临 2008-010 号公告）

本次投资不构成关联交易。

二、投资协议主体介绍

温州宏泽环保科技有限公司基本情况：

名称：温州宏泽环保科技有限公司

住所：温州经济技术开发区大厦 1803 室

法定代表人：徐伟文

注册资本：贰仟万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：污水处理工程的设计、施工、运营及技术咨询服务；水处理技术、产品的研发(凭资质经营)。

温州宏泽环保科技有限公司是一家专业的科技型环保企业。公司成立于 2004 年 1 月，原名温州庆中环保科技有限公司，2006 年 6 月更名为温州宏泽环保科技有限公司。公司坐落于国家级开发区——温州经济技术开发区。公司由徐伟文、李香英、厉圣芳、金依娴四位股东共同出资设立，原注册资金 1000 万元，2008 年 4 月 1 日新增注册资本 1000 万元，其中：徐伟文出资 1660 万元占总股本的 83%。

三、投资标的的基本情况

滨海污水处理厂是由温州宏泽公司投资建设运营，特许经营期 23 年，滨海污水处理厂 2004 年 10 月以 BOT 方式承建，污水处理厂分两期建设，一期工程处理规模 2 万吨/日，于 2006 年 1 月建成，4 月通过验收并投入运行；二期工程处理规模 3 万吨/日，于 2007 年 5 月建成并投入运行。目前处理规模 5 万 M³/日；采用硅藻土物化与改进型曝气生物滤池生化组合工艺；单位污水处理费 1.067 元/吨。该厂运用硅藻土专利技术打破了传统的“生化法水处理技术”，以其“投

资省、占地小、吨水处理综合成本费用低”的特点获得了温州地区许多工业污水处理业务，并得到环保总局的专业认可和浙江省政府对污水项目的示范推广。

四、对外投资的目的和对公司的影响

根据公司的发展战略和经营目标以及公司董事会 2008 年的主要工作思路及打算，公司将进一步推进“走出去”战略，拓展和深化公司现有业务，延伸水务产业链，积极以收购、参股等多种方式参与外地自来水、污水项目经营运作，力争完成投资收购省内外 1—2 个自来水和污水处理项目，取得更多水厂和污水处理厂的建设权和经营权，实现公司低成本扩张战略。因此公司在省内外其他地区开展自来水、污水处理业务是公司对外发展的战略性尝试和探索。

公司将借此与温州宏泽环保公司合作的契机，利用该公司在浙江省污水处理市场的知名度和特有的技术垄断性，两公司结成战略合作伙伴关系，优势互补，共谋发展，携手开拓国内水务市场。

五、对外投资风险分析

运营风险：该项目属于工业污水处理，今后可能存在由于水质变化影响直接运营成本。但目前通过两年多的运行效果检验，污水在进收集管网前已经经过污水排放企业预处理，并对收集管网前的水质进行在线监控。目前处理水质远高于国家一级 A 的标准，且由于处理工艺先进，单位运行成本较低。

收入风险：温州属于经济发达地区，地方财政充裕。滨海经济开发区的污水水量逐年增加，政府在给付污水处理费方面经费纳入地方财政预算支出项目。

六、备查文件

1. 公司第三届董事会第七次会议决议；
2. 可行性研究报告；
3. 中磊会计师事务所有限责任公司出具的评估报告（中磊评报字[2008]第 2004 号）；
4. 股权收购意向协议书；

特此公告。

江西洪城水业股份有限公司董事会

二〇〇八年五月二十一日

温州宏泽环保科技有限公司

拟转让股权项目

资产评估报告书

中磊评报字[2008]第2004号

中磊会计师事务所有限公司

二〇〇八年四月三十日



目 录

第一部分 资产评估报告书摘要.....	1
第二部分 资产评估报告书正文.....	3
一、委托方、资产占有方及其他报告使用者.....	3
二、委托方与资产占有方简介.....	3
三、评估目的.....	4
四、评估范围与对象.....	4
五、价值类型和定义.....	5
六、评估基准日.....	5
七、评估原则.....	5
八、评估依据.....	7
九、评估方法.....	8
十、评估中的假设前提和限制条件.....	13
十一、评估过程.....	13
十二、评估结论.....	14
十三、特别事项说明.....	14
十四、评估基准日期后重大事项.....	15
十五、评估报告法律效力.....	15
十六、评估报告提出日期.....	17
第三部分	
1、关于评估报告书备查文件使用范围声明.....	18
2、委托方(资产占有方)营业执照复印件.....	19
3、委托方(资产占有方)承诺函.....	20



4、相关产权证明文件.....	21
5、资产评估机构营业执照复印件.....	23
6、资产评估机构资格复印件.....	24
7、资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函.....	28
8、参加评估工作人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件.....	29
9、评估业务约定书.....	32
第四部分 资产评估汇总表及明细表.....	35



资产评估报告书摘要

中磊评报字[2008]第 2004 号

中磊会计师事务所有限责任公司接受温州宏泽环保科技有限公司（以下简称“宏泽环保”）的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则，运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对宏泽环保拟转让股权所涉及的资产在基准日的价值做出合理估算。现将资产评估报告书主要内容摘要如下：

根据本次评估目的和评估对象的特点，评估结论的价值类型选用市场价值类型，其定义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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估的范围为宏泽环保申报的温州经济技术开发区滨海园区第一污水处理项目（5 万吨/日）相关资产。具体包括构筑物、机器设备、车辆。账面金额共计 66,790,209.44 元。

经协商，为与本评估目的实现日相适应，确定评估基准日定为 2008 年 3 月 31 日。一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

本次评估采用的基本方法是收益法和成本法。

经实施评估程序后，我们得出宏泽环保申报的全部资产的评估结论如下：

经评估，截止于评估基准日 2008 年 3 月 31 日，宏泽环保拟转让股权项目按收益法评估，其评估值为 10,082.86 万元；按成本法评估，其评估价值为 6,985.99 万元。评估人员认为，温州经济技术开发区滨海园区第一污水处理项目（5 万吨/日）不仅包含所涉及的实物资产价值，而且包含项目本身所拥有的无形资产价值（含专利、特许经营），即收益法更能体现企业的价值，故本次评估取收益法的结果，即委估对象评估价值为 10,082.86 万元。



评估报告使用者应特别关注本评估报告第十三条“特别事项说明”对评估结论的影响。

本评估结论的有效使用期按国家现行规定为壹年，即从 2008 年 3 月 31 日起至 2009 年 3 月 30 日止的期限内有效。

本摘要与评估报告书具有同等法律效力。

本评估结论供本经济行为双方在确定交易价值时参考，评估报告使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开本报告书。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书的全文。

中磊会计师事务所
有限责任公司

法定代表人：熊靖
中国注册资产评估师：

中国·北京

二〇〇八年四月三十日



资产评估报告书正文

中磊评报字[2008]第 2004 号

温州宏泽环保科技有限公司:

中磊会计师事务所有限责任公司接受温州宏泽环保科技有限公司(以下简称“宏泽环保”)的委托,根据国家有关资产评估的法律法规,本着独立、客观、公正的原则,运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序,对宏泽环保拟转让股权所涉及的资产在基准日的价值做出合理估算。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方、资产占有方及其他报告使用者

本次评估的委托方和资产占有方均为温州宏泽环保科技有限公司,评估报告使用者包括温州宏泽环保科技有限公司、江西洪城水业股份有限公司及有关监管部门等。

二、委托方(资产占有方)简介

名称:温州宏泽环保科技有限公司

住所:温州经济技术开发区大厦 1803 室

法定代表人:徐伟文

注册资本:贰仟万元人民币

公司类型:有限责任公司

经营范围:污水处理工程的设计、施工、运营及技术咨询服务;水处理技术、产品的研发(凭资质经营)。

温州宏泽环保科技有限公司是一家专业的科技型环保企业。公司成立于 2004 年 1 月,原名温州庆中环保科技有限公司,2006 年 6 月更名为温州宏泽环保科技有限公司。公司坐落于国家级开发区——温州经济技术开发区。公司由



徐伟文、李香英、厉圣芳、金依娴四位股东共同出资设立，原注册资金 1000 万元，2008 年 4 月 1 日新增注册资本 1000 万元，其中：徐伟文出资 1660 万元占总股本的 83%。

公司专业从事水环境污染治理工程，是一家以国家发明专利——《硅藻土物化与曝气生物滤池污水处理系统及污水处理方法》、《一种硅藻土填料及其制备方法》、《硅藻土悬浮移动床》为技术基础，并在此基础上开拓、推广应用的新型水处理技术型企业。公司运用的硅藻土水处理技术打破了传统“生化法水处理技术”，以其“投资省、占地小、吨水处理综合成本费用低”的特点为新世纪生态环保建设提供了有力的支持。

自公司成立以来，经过近三年多的发展，已趋于成熟，融咨询、设计、施工、安装、调试、项目运营管理、投资经营于一体。公司现有高中级技术人员 32 人，占职工总数的 40%以上，是一家技术实力雄厚，发展前景乐观的环保企业。公司以“求真、务实”为管理理念，以经验丰富的技术人才和雄厚的资金做后盾，能提供工程技术服务、设计、施工、营运等全方位服务，同时，公司具有先进、灵活的经营模式，可以提供 BT、BOT、TOT 等项目经营模式。

三、评估目的

本次评估目的是为温州宏泽环保科技有限公司拟转让股权所涉及的温州经济技术开发区滨海园区第一污水处理项目（5 万吨/日）资产提供在评估基准日的公允价值参考意见。

四、评估范围与对象

本次评估的范围为温州宏泽环保科技有限公司拟转让股权所涉及的温州经济技术开发区滨海园区第一污水处理项目（5 万吨/日）资产，具体包括构筑物、设备等，账面价值共计 66,790,209.44 元。其分类情况如下：



序号	项目名称	数量	账面原值	账面净值
1	构筑物	19 项	61,230,331.90	58,633,817.83
2	机器设备	54,991 台	8,885,840.13	7,837,318.78
3	车辆	3 辆	486,909.00	319,072.83
合 计			70,603,081.03	66,790,209.44

五、价值类型和定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，评估结论的价值类型选用市场价值类型，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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易的某项资产进行价值估计得出的数额。市场价值反映市场整体而不是某些市场主体对资产价值的认识和判断。

六、评估基准日

- 1、本项目评估基准日定为：二〇〇八年三月三十一日。
- 2、评估基准日的确定，是评估人员与委托方根据具体情况协商择定的。
- 3、本项目评估的一切取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

七、评估原则

(一)本次资产评估遵循独立、客观、公正、科学的工作原则

1、独立性原则是指评估机构和评估人员在评估过程中不受资产业务当事人利益的影响，始终坚持独立的第三者立场。

2、客观性原则是指各项评估参数的选取、预测、推理和逻辑判断以充分的事实为依据，建立在资产、市场和科学技术发展的现实基础上。

3、公正性原则是指评估人员在评估工作中对相关各方一视同仁，不偏不倚。

4、科学性原则是指在具体评估过程中，根据待估资产的特点和评估目的，选择适合的价值类型和方法，使资产评估结果科学合理。

(二)本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则

评估适用的经济原则是贡献原则、替代原则、预期原则以及国家和行业规



定的其他公认原则。在贡献原则的指导下，我们综合考虑每项资产在整体资产构成中的重要性，而不是孤立地确定该项资产的价值；替代原则是指当同时存在几种效能相同的资产时，有经验的买方总是会选择购买较低价的产品，因此评估结果将充分地考虑资产的可选择性和替代性；预期原则要求在进行资产评估时必须合理预测资产未来的获利能力和获利能力的有效期限，因为资产的购买者所愿意支付的价格取决于该项资产的未来效用及获利能力。

本项评估所遵循的其他公认的原则主要是资产持续经营原则和产权利益主体变动原则。资产持续经营原则是指评估时假定被评资产将按目前的用途和方式继续使用。产权利益主体变动原则是假设被评资产的权属主体全部或部分地有所改变，从而导致资产的价值将依据新的权利主体为获得该等资产所需花费的货币量来计算。

1、产权利益主体变动原则

产权利益主体变动原则即以被评估资产的产权利益主体变动为前提或假设前提，确定被评估资产在评估基准日时点上的现行公允价值。

2、资产持续经营原则，替代性原则和公开市场原则等操作性原则

资产持续经营原则是指在评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

替代性原则是指在评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现或实际存在的价格和价格标准有多种，则应选用最低的一种。

公开市场原则是指评估时选取的作价依据和评估结论都可在公开市场存在或成立。公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度的追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，对评估资产具有必要的专业知识，交易条件公开且不具排他性。

(三)其他一般公允的评估原则



八、评估依据

(一) 法规依据

- 1、国务院[1991]91号令《国有资产评估管理办法》;
- 2、国务院国有资产监督管理委员会令2005年第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 3、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;
- 4、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号《关于转发〈资产评估操作规范意见(试行)〉的通知》;
- 5、财政部财评字[1999]91号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》;
- 6、《资产评估职业道德准则——基本准则》;
- 7、《资产评估准则——基本准则》;
- 8、中国注册会计师协会《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》会协[2003]18号;
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 10、国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-1999及国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001;
- 11、其他有关法律法规文件。

(二)、行为依据

- 1、《资产评估业务约定书》[中磊评约字[2008]2007号]。

(三)、产权依据

- 1、企业法人营业执照;
- 2、车辆行驶证等相关权属证明;
- 3、其他重大合同协议、产权证明文件。

(四)、取价依据及其他相关参考资料



- 1、中国机械电子工业出版社《2008 中国机电产品报价手册》;
- 2、全国历年物价指数、工业品出厂价格指数;
- 3、当地机电产品市场行情;
- 4、《浙江省建筑工程概算定额》(2003 版);
- 5、《浙江省安装工程概算定额》(2003 版);
- 6、当地城市建设和房地产开发收费规定及相关规定;
- 7、房屋新旧程度评定标准;
- 8、各类典型工程、近期竣工工程的工程预决算资料;
- 9、当地房地产信息资料;
- 10、《最新资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 11、资产占有方提供的资产评估申报表、关于进行资产评估有关事项的说明;
- 12、评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料。

九、评估方法

依据评估目的和持续经营的基本假设，考虑所评估资产特点，本次评估采用的基本方法是收益法和成本加和法。

(一) 收益法

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产现时价值的一种资产评估方法

在本次评估中，按照如下基本评估思路进行：

- (1) 对资产收益现状进行分析判断;
- (2) 对企业编制的未来可预测的若干年的预期收益进行分析判断及合理的调整;
- (3) 对企业未来持续经营条件下的长期预期收益趋势进行判断。

在具体评估操作中，以净现金流量为收益额，选用如下收益折现模型。得到



委估资产的现值。其计算公式为：

$$p = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

其中：p-----评估值

a_i -----未来第 i 个收益期的预期收益

n-----收益年限

r-----折现率

1、收益预测的基础

委估资产为江西洪城水业股份有限公司拟收购股权所涉及的温州经济技术开发区滨海园区第一污水处理项目（5 万吨/日）资产，该项目为资产占有方与温州经济技术开发区管委会签定 BOT 项目，具有稳定的收益和可预测的成本基础。

2、预测的假设条件：

收益预测是收益性资产评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，对收益性资产未来净现金流量的预测建立在下列条件下：

◆一般性假设

①项目所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，项目所在的行业保持自然稳定的发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

②项目将保持持续性经营（BOT 项目时间范围内），并在经营范围、方式上与现时方向保持一致；

③有关贷款利率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

④无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响；

⑤企业经营者是负责的，且企业管理层有能力承担职责；

⑥企业完全遵守国家有关的法律和法规；



◆ 针对性假设

①温州经济技术开发区滨海园区第一污水处理项目（5万吨/日）（以下简称该项目）在预测期能正常达产；

②该项目每年可运行 350 天，即每年须检修 15 天；

③企业收取的水费单价保持恒定，即使今后涉及调价，其净现金流量保持不变；

④该项目作为环保项目，能充分享受国家相关税收政策；

⑤该项目投资全部由自有资金组成，无借款情况；

⑥该项目测算为现金流量测算，未考虑固定资产折旧对现金流量的影响；

⑦在 2017 年，该项目开始设备更新，该更新在三年内完成；

⑧该项目现金流量在期中产生。

评估人员根据资产评估的要求，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某一假设条件不成立或不能实现时，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。

3、折现率的选取

本次评估确定折现率的方法为资本资产定价模型 (CAPM)，其基本公式为：

$$r=Rg+(Rm-Rg) \times \beta$$

其中：r----折现率

Rg ----无风险报酬率

Rm ----市场平均收益率

β ---- β 系数

(二)成本加和法

成本加和法，即对委估的各单项资产按成本法进行评估，然后采用成本加和法得出委估资产的价值。以下分项简述：



I、设备类资产评估

本评估项目采用市场价值类型，采用重置成本法，根据设备的实际状况，分别确定设备的重置成本和相应的设备成新率，基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

1、重置成本的确定

(1) 市场现销售而不需要安装的设备，如：家用电器、办公自动化设备、检验设备等。

$$\text{评估原值} = \text{设备市场购置价}$$

(2) 市场现销售和列入《中国机电产品报价目录》等需要安装的设备，如：供电设备、溶气气浮机，罗茨鼓风机，带式压滤机、曝气机等。

$$\text{评估原值} = \text{设备购置价} + \text{运杂、安装调试费}$$

$$\text{或重置成本} = \text{“报价目录”上的价格} + \text{运杂、安装调试费}$$

(3) 车辆

$$\text{重置成本} = \text{市场购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

式中：运杂、安装调试费是根据设备的重量、体积、生产厂家的远近、设备安装的繁简、安装时配套装置的多少、调试的复杂程度、设备基础的大小和复杂程度，参考《资产评估常用数据与参数手册》中的相关系数及资产占有方近期购入设备的数据来确定的。

2、成新率的确定

(1) 正常使用的一般设备

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济耐用年限}} \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

(2) 车辆



按行驶时间计算成新率=（规定行驶时间-已行驶时间）÷规定行驶时间×100%

II、构筑物类资产

本次评估采用重置成本法评估

1、评估计算公式：

评估值=重置成本×成新率

2、重置成本的确定：

委估资产均在 2006 年以后建成，资料完整。本评估采用决算调整法估算，其计算式是：

重置成本 = 决算价 × (1 + 资金成本利率) + 钢材价格调整值

决算价：根据温州金穗造价师事务所有限公司审核的决算书确定。

资金成本利率：详见设备评估说明中的资金成本利率计算。

钢材价格调整值：根据 2008 年 3 月建筑材料市场价与决算书比较，得到每吨钢材价格调整值为 930 元。

3、成新率的确定

$$\text{成新率} = \left[1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{耐用年限}} \times (1 - \text{残值率}) \right] \times 100\%$$

各类结构房屋构筑物的耐用年限及残值率为：

项目 \ 结构	钢混结构	砖混(混合)结构	构筑物
耐用年限	50-60	30-50	20-40
残值率	0	2	0

十、评估中的假设前提和限制条件

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：



- 1、公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
 - 2、被评估资产按照其目前的目的和用途合法、有效的持续使用下去，并在可预见的未来，不会发生重大变化；
 - 3、资产占有方对被评估的资产具有充分产权，不存在任何产权纠纷。
 - 4、资产占有方会计政策与核算方法无重大变化；
 - 5、委托方、资产占有方提供的财务数据和文件资料真实、合法、完整；
- 提醒报告的使用者，在以上假设和限制条件变化时，本评估结果无效。

十一、评估过程

本项目评估于2008年4月21日开始，至2008年4月30日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：签订评估委托协议，组建项目评估小组，制定评估工作方案。根据资产评估工作的需要，向资产占有方布置资产清查评估明细表，协助企业进行资产申报工作，同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划。

（二）现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，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、听取企业有关人员就温州宏泽环保科技有限公司情况以及待评估资产历史和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产清查评估明细表进行征询、鉴别，并与公司有关财务记录数据进行核对；
- 3、根据资产清查评估明细表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
- 4、根据委估资产的产权状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；



5、查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同以及有关往来账目、发票等财务资料；

6、开展市场调研、询价工作；

7、对委估资产进行评估，测算评估价值。

(三) 评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经项目经理、质控部门、分管所长三级复核，并向委托方提交资产评估报告书初稿，征询企业意见，经反复复核确认资产评估结果客观反映了企业的资产价值后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十二、评估结论

经评估，截止于评估基准日 2008 年 3 月 31 日，宏泽环保拟转让股权项目按收益法评估，其评估值为 10,082.86 万元；按成本法评估，其评估价值为 6,985.99 万元。评估人员认为，温州经济技术开发区滨海园区第一污水处理项目（5 万吨/日）不仅包含所涉及的实物资产价值，而且包含项目本身所拥有的无形资产价值（含专利、特许经营等），即收益法更能体现企业的价值，故本次评估取收益法的结果，即委估对象评估价值为 10,082.86 万元。

十三、特别事项说明

1、评估人员对温州宏泽环保科技有限公司提供的委托评估资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查对，从该公司提供的权属证明资料、财务资料及其他资料来看，评估对象的权属归资产占有方所有。提供有关评估对象真实、合法、完整的法律权属资料是资料提供者的责任，我们的责任是对该公司提供



的资料作必要的查验，评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证。

2、根据温州经济技术开发区滨海园区 5 万 M³/日污水处理项目特许权合同书约定，该项目所占土地使用权、厂内设施及附属物在经营期满后移交温州经济技术开发区所有。

3、本评估结论为温州宏泽环保科技有限公司拟转让股权所涉及的温州经济技术开发区滨海园区第一污水处理项目（5 万吨/日）在 2008 年 3 月 31 日这一评估基准日所表现的公允价值的反映，仅为本次经济行为提供价值参考，不包括有关的税费及负债。

4、委估车辆中有一辆证载所有人为徐如武，实际所有人应为温州宏泽环保科技有限公司，宏泽环保公司对此已承诺无产权异议。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十四、评估基准日期后重大事项

1、在评估基准日期后，且评估结果有效期内若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

2、评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露的重大事项。

3、报告提交日以后若发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

十五、评估报告法律效力

（一）本评估报告所称“评估值”是指所评估资产在现有用途不变、持续经营，以及在评估基准日的外部经济环境条件不变的情况下，为本报告书所述目的而提出的公允估值。

（二）本评估结论是在以 2007 年 3 月 31 日为评估基准日时，对被评估资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后有关资产价值发生的变化不负



责任。

(三) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断；注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；注册资产评估师在被评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见。

(四) 本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，依据国家有关法律、法规的规定发生法律效力。

(五) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；由委托方和资产占有方各管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，本评估结果只为委托方及报告使用者提供一个价值参考，仅供委托方为了本次评估的目的合理使用；其采用与否及其如何采用属于委托方以及报告使用者的管理责任。

(六) 本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

(七) 本报告使用的有效期为一年，即自 2008 年 3 月 31 至 2009 年 3 月 30 日有效。

(八) 本评估报告书经我公司法定代表人签章、两名注册资产评估师签名盖章、加盖公章后生效。

(九) 本评估机构和签字评估师保留最终解释权。



十六、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方日期为：2008年4月30日

中磊会计师事务所
有限责任公司

中国·北京

法定代表人：熊靖

中国注册资产评估师：

二〇〇八年四月三十日



参加评估工作人员名单

陈 峰	中国注册资产评估师
李 艳	中国注册资产评估师
邹中桂	中国注册资产评估师
周 达	工 程 师