

成都市兴蓉投资有限公司以持有的成都市排水有限责任公司 100% 股权置入蓝星清洗股份有限公司项目

# 评估报告

川华衡评报〔2009〕65号

四川华衡资产评估有限公司

二〇〇九年五月二十六日

# 目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、被评估单位基本情况	5
三、评估目的	8
四、评估对象和评估范围	8
五、价值类型及其定义	9
六、评估基准日	10
七、评估假设	10
八、评估依据	11
九、评估方法	14
十、评估程序实施过程和情况	15
十一、评估结论	25
十二、特别事项说明	25
十三、评估报告使用限制说明	26
十四、评估报告日	26
评估报告附件	28

# 注册资产评估师声明

- 一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 二、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 五、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。
- 六、注册资产评估师本人及其业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
- 七、注册资产评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
- 八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、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、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 九、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做任何形式的保证。
- 十、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

中国注册资产评估师：樊先明

中国注册资产评估师：唐 燕

二〇〇九年五月二十六日

# 评估报告摘要

## 重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2009〕65号评估报告，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应阅读评估报告全文。

根据成都市国有资产监督管理委员会成国资规[2009]56号《市国资委关于同意成都市兴蓉投资有限公司竞购蓝星清洗股份有限公司股权的批复》、中国蓝星（集团）股份有限公司、蓝星清洗股份有限公司与成都市兴蓉投资有限公司签署的《关于股份转让、重大资产置换及发行股份购买资产之框架协议》，成都市兴蓉投资有限公司拟将持有的成都市排水有限责任公司 100%股权置入蓝星清洗股份有限公司。四川华衡资产评估有限公司接受成都市兴蓉投资有限公司委托，根据国家有关资产评估的法律法规、评估准则，本着独立、客观、公正的原则，采用成本法和收益法对上述经济行为所涉及的成都市排水有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日 2009 年 4 月 30 日的市场价值做出了公允评估。

本次评估采用成本法评估结论为评估对象的最终评估结论。

在满足评估假设条件下，成都排水有限责任公司的股东全部权益价值为人民币 164,128.41 万元。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2009年4月30日

被评估单位：成都排水有限责任公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	44,918.39	45,168.18	249.79	0.56
2 非流动资产	190,675.13	213,944.44	23,269.31	12.20
其中：投资性房地产	792.80	801.41	8.61	1.09
3 固定资产	126,702.47	140,745.46	14,042.99	11.08
4 在建工程	216.59	154.94	-61.65	-28.46
5 无形资产	62,877.12	72,196.21	9,319.09	14.82
6 长期待摊费用	39.73	-	-39.73	-100.00
7 递延所得税资产	46.41	46.41	-	-
<b>8 资产总计</b>	<b>235,593.52</b>	<b>259,112.62</b>	<b>23,519.10</b>	<b>9.98</b>
9 流动负债	30,649.72	30,649.72	-	-
10 非流动负债	64,334.49	64,334.49	-	-
<b>11 负债合计</b>	<b>94,984.21</b>	<b>94,984.21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>12 股东权益</b>	<b>140,609.31</b>	<b>164,128.41</b>	<b>23,519.10</b>	<b>16.73</b>

本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2009 年 4 月 30 日起，至 2010 年 4 月 29 日止。

(此页无正文)

法 定 代 表 人：屈仁斌

中国注册资产评估师：樊先明

中国注册资产评估师：唐 燕

四川华衡资产评估有限公司

二〇〇九年五月二十六日

# 成都市兴蓉投资有限公司以持有的成都市排水有限责任公司 100%股权置入蓝星清洗股份有限公司项目 评估报告

川华衡评报〔2009〕65号

根据成都市国有资产监督管理委员会成国资规[2009]56号《市国资委关于同意成都市兴蓉投资有限公司竞购蓝星清洗股份有限公司股权的批复》、中国蓝星(集团)股份有限公司、蓝星清洗股份有限公司与成都市兴蓉投资有限公司签署的《关于股份转让、重大资产置换及发行股份购买资产之框架协议》，成都市兴蓉投资有限公司拟将持有的成都市排水有限责任公司 100%股权置入蓝星清洗股份有限公司。四川华衡资产评估有限公司(以下称“四川华衡”)接受成都市兴蓉投资有限公司委托，根据国家有关资产评估的法律法规、评估准则，本着独立、客观、公正的原则，采用成本法和收益法对上述经济行为所涉及的成都市排水有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日 2009 年 4 月 30 日的市场价值做出了公允评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

### (一)委托方

法定中文名称：成都市兴蓉投资有限公司(以下简称“兴蓉公司”)

公司注册地址：成都市小河街 12 号天纬商住楼 7 楼 A 楼

公司办公地址：成都市锦江区柳江街道办包江桥村

法定代表人姓名：谭建明

公司类型：有限责任公司(国有独资)

注册资本：100,000 万元人民币

实收资本：100,000 万元人民币

成立日期：2002 年 12 月 9 日

营业期限：2002 年 12 月 9 日至永久

兴蓉公司于 2002 年 12 月 9 日领取注册号为 5101001811680 的《企业法人营业执照》。

经营范围：成都市水环境基础设施项目的投资及投资管理，城市基础设施资本运作及资产经营管理、项目招标、项目投资咨询、其他基础设施项目投资(以上范围

不含证券、金融、期货及其他法律法规限制和禁止项目), 房地产开发。

## (二) 产权持有者

评估对象的产权持有者为兴蓉公司, 持有成都市排水有限责任公司 100% 股权。

## (三) 委托方以外的其他评估报告使用者

根据评估业务约定书, 委托方以外的其他评估报告使用者为蓝星清洗股份有限公司、中国蓝星(集团)股份有限公司、成都市排水有限责任公司。此外, 委托方以外的其他评估报告使用者还包括国家法律、法规明确的评估报告使用者。除此之外, 任何未经四川华衡确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、被评估单位基本情况

### 1、注册登记情况

法定中文名称: 成都市排水有限责任公司(以下简称“成都排水公司”)

住所: 成都市高新区桂溪石墙村

法定代表人姓名: 谭建明

公司类型: 有限责任公司(法人独资)

注册资本: 100,000 万元人民币

实收资本: 100,000 万元人民币

成立日期: 1998 年 8 月 6 日

营业期限: 1998 年 8 月 6 日至永久

经营范围: 污水处理厂和市政基础设施的投资、建设和运营管理, 污水处理项目和市政基础设施的资本运作、资产经营管理(不含国家法律法规和禁止项目) 产品制造以及咨询研究、开发和提供服务。

成都排水公司于 1998 年 8 月 6 日领取注册号为 510100000095122 号《企业法人营业执照》。

### 2、企业历史状况

1998 年 8 月 6 日, 根据成都市国有资产管理局成国资信[1998]字 4 号《资金信用证明》及成都市建设管理委员会出具的资金转移保证书注册设立成都排水公司, 设立时注册资本为人民币 10,320.00 万元。

2003 年 4 月 18 日, 根据成都市人民政府《关于划转成都市排水有限公司国有股权的通知》(成办函[2003]74 号), 成都排水公司国有股权全部划转至兴蓉公司, 成为兴蓉公司的全资子公司。

2004 年 1 月 14 日，成都排水公司第四届董事会第一次会议审核通过以资本公积金中的 89,680.00 万元转增注册资本，转增后成都排水公司注册资本为 100,000.0 万元。2004 年 2 月 2 日，成都德维会计师事务所有限公司对成都排水公司资本公积转增资本出具成德验[2004]字第 005 号验资报告。

### 3、主营业务发展情况

成都排水公司最近两年主要从事污水处理厂及其配套设施的投资、建设以及污水处理业务。截止 2009 年 4 月 30 日，成都排水公司共拥有八座为全成都市提供污水处理服务的污水处理厂，八座污水处理厂的设计污水处理能力为 130 万吨/日。

2008 年 12 月 31 日以前，成都排水公司污水处理服务采取的是政府核拨运营资金的模式，运营资金的主要来源为政府向各污水排放主体收取的排污费。根据成都市人民政府成府函[2009]25 号《关于授予成都市排水有限责任公司中心城区污水处理特许经营权实施方案的批复》，2009 年 4 月 29 日成都排水公司与成都市人民政府签订特许经营权协议，自 2009 年 1 月 1 日起，成都市政府将成都市中心城区（不含成都高新西区污水处理厂的特许经营区域范围）污水处理特许经营权授予成都排水公司，并采用政府采购模式对成都排水公司污水处理服务进行结算。政府采购定价覆盖了成都排水公司全部运营成本和各种税费，同时给予合理的投资回报。协议明确：成都市人民政府对成都排水公司提供的污水处理服务实行政府采购，污水处理服务费单价由财政局委托成都市国资委推荐符合资质的会计师事务所核定；结算价格每三年核定一次，首期污水处理服务的结算价格执行时间为 2009 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日，结算价格为 1.62 元/立方米；在特许经营期内，每月作为一个结算期间，结算期间污水处理服务费 = 各污水处理厂实际污水处理量（若八座污水处理厂实际污水处理量小于八座污水处理厂设计污水处理能力的 70%，则按八座污水处理厂设计污水处理能力的 70% 算）× 污水处理服务费单价；在特许经营期内，如成都排水公司新建、改扩建或收购污水处理厂，该新建、改扩建或收购污水处理厂的保底污水处理量由双方另行协商确定。

### 4、主要财务数据

成都排水公司近年主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2009-4-30	2008-12-31	2007-12-31
资产总额	235,593.52	218,558.73	418,890.10
负债总额	94,984.21	115,007.14	113,360.29
所有者权益合计	140,609.31	103,551.58	305,529.81
项目	2009年1-4月	2008年	2007年
营业收入	17,747.99	36,196.74	29,807.14
营业利润	8,288.64	6,060.64	5,083.52
净利润	7,044.25	5,066.60	4,184.83

备注：上述数据业经四川君和会计师事务所审计。



## 5、企业组织结构

成都排水公司根据《公司法》及《成都市排水有限责任公司章程》的有关规定，设董事会，董事会为公司最高决策机构，董事会由 5 名董事组成，设董事长 1 人；设监事会，由 3 名监事组成。成都排水公司实行董事会领导下的总经理负责制，设总经理 1 人，设副总经理 1 人，协助总经理工作。成都排水公司目前下设以下部门：办公室、财务部、工程部、合同部等职能部室。

## 6、企业质量管理状况

成都排水公司所属污水处理厂均按 ISO9000 质量管理体系、ISO14000 环境管理体系、ISO18000 职业健康/安全管理体系要求，严格执行了相关管理标准，管理制度健全，职责明确，对生产和工序进行严格、规范的控制。

成都排水公司制定污水处理厂管理标准、防灾及重特大事故等应急预案，建立了规范化运营质量保证体系，有完善的运营管理制度和预防、处理污染事故的方案。目前企业生产、管理制度 11 类 200 种，企业安全技术操作规程 21 类 107 种。

成都排水公司所属的污水处理厂排放口均安装了出水流量及出水 COD 在线监控装置，并通过无线数据传输系统送至环保监管部门，出水达到国家要求。

## 7、会计政策及税项

(1) 成都排水公司执行财政部《企业会计准则》(CAS2006)。

(2) 税项

税种	税率	计税基数
所得税	15%	应纳税所得额
营业税	5%	应税收入
城市维护建设税	7%	应纳流转税额
教育费附加	3%	应纳流转税额
四川省地方教育附加	1%	应纳流转税额
价格调节基金	0.8%	应税营业收入

注：

1、根据财政部、国家税务总局《关于污水处理费有关增值税政策的通知》（财税[2001]97号）、国务院《关于加强城市供水节水和水污染防治工作的通知》（国发[2000]36号）和财政部、国税总局《关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》（财税[2008]156号）相关规定，成都排水公司污水处理劳务免征增值税。其他经营性收入按上表所列税负缴纳。

2、根据《国务院关于实施西部大开发若干政策措施的通知》（国发[2000]33号）、《国务院办公厅转发国务院西部开发办关于西部大开发若干政策措施实施意见的通知》（国办发〔2001〕73号）的相关规定在西部地区国家鼓励类产业的内资企业和外商投资企业，在 2001 年至 2010 年期间，减按 15% 的税率征收企业所得税，川地税函【2009】349 号《四川省地方税务局关于成都市排水有限责任公司享受西部大开发企业所得税优惠政策的通知》，成都排水公司 2008 年度企业所得税减按 15% 税率征收。

### 三、评估目的

根据成都市国有资产监督管理委员会成国资规[2009]56号《市国资委关于同意成都市兴蓉投资有限公司竞购蓝星清洗股份有限公司股权的批复》、中国蓝星(集团)股份有限公司、蓝星清洗股份有限公司与兴蓉公司签署的《关于股份转让、重大资产置换及发行股份购买资产之框架协议》，兴蓉公司拟将持有的成都排水公司 100% 股权置入蓝星清洗股份有限公司，需对成都排水公司股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考意见。

### 四、评估对象和评估范围

本项目评估对象为成都排水公司股东全部权益价值，评估范围为成都排水公司经四川君和会计师事务所有限责任公司审计后的资产负债表上所列示的全部资产及负债。

根据四川君和会计师事务所有限责任公司出具的君和审字(2009)第 5037 号《审计报告》，审计后账面值：资产总计 235,593.52 万元，其中：流动资产 44,918.39 万元，投资性房产 792.80 万元，固定资产 126,702.47 万元，在建工程 216.59 万元，无形资产 62,877.12 万元，长期待摊费用 39.73 万元，递延所得税资产 46.41 万元；负债 94,984.21 万元，其中流动负债 30,649.72 万元，非流动负债 64,334.49 万元。

成都排水公司主要资产、负债特点：

#### 1、债权资产

债权类资产主要为应收账款、预付账款、其他应收款。其中：应收账款为应收成都市财政局 2009 年 4 月污水处理费。预付账款主要是预付中自控(北京)环境工程有限公司、四川南星电力工程有限公司、四川华西集团等单位工程款。其他应收账款主要为工程审减金额、工程保证金、备用金借款等。成都排水公司债权多数在 1 年以内，账龄较短。

#### 2、存货

存货为原材料，为日常生产用原辅材料，维修用配件等，能正常使用。

#### 3、投资性房地产

投资性房地产为成都排水公司所拥有的位于成都市锦江区琉璃乡包江桥村 5、6、7、8、10 组的 2 项房屋(总建筑面积为 3,827.21 m<sup>2</sup>，不包含其应分摊的土地使用权)，于 2004 年 8 月建成并投入使用。

#### 4、固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物、构筑物均位于成都排水公司一厂、二厂、三厂、四厂、天回厂、江安河厂、龙潭厂、武侯厂厂区内，共计 310 项，账面原值 1,073,260,531.89 元，账面净值 901,079,240.30 元。其中，房屋建筑物共 157 项，总建筑面积为 63,375.04 平方米，账面原值 125,961,354.42 元，账面净值 105,709,460.70 元；构筑物共 153 项，账面

原值 947,299,177.47 元, 账面净值 795,369,779.60 元。房屋建筑物主要建设年代为 1992 年至 2008 年。

#### 5、固定资产——机器设备

共计约 4600 台(套、辆), 账面原值为 562,471,531.10 元, 账面净值为 365,945,496.85 元。其中, 机器设备共计约 4161 台(套), 账面原值 546,096,263.37 元, 账面净值 357,176,798.96 元; 车辆共 87 辆, 账面原值 13,593,936.29 元, 账面净值 7,501,370.09 元; 电子设备共 352 台(套), 账面原值 2,781,331.44 元, 账面净值 1,267,327.80 元。

机器设备包括污水处理设备、变配电设备、办公设备和运输车辆等。其中主要生产设备包括鼓风机、离心脱水机、粗格栅、二沉池刮泥机、D 型滤池等。主要设备为进口设备, 均 24 小时连续运转。设备主要分布在成都排水公司所属的一厂、二厂、三厂、四厂、武侯污水厂、龙潭污水厂、天回污水厂、江安河污水厂的生产车间、高低压配电房和各管理职能部门等处。

#### 6、在建工程

在建工程—土建工程共计 2 项, 账面价值为 2,165,918.20 元, 为第一城市污水污泥处理厂工程前期费用、零星项目费用。

#### 7、无形资产

(1) 土地使用权: 土地使用权共计 8 宗, 土地面积共 954,763.63 m<sup>2</sup>, 原始入账价值 712,759,856.26 元, 账面价值 628,724,405.03 元, 位于四川省成都市五城区(含高新区), 分布较分散。

(2) 其他无形资产(软件): 共 2 项, 是成都排水公司购买的 windowsxp\offoce2007\瑞星杀毒软件、用友财务软件。

#### 8、长期待摊费用

长期待摊费用为成都排水公司房屋改造支出。

#### 9、负债

负债包括流动负债和非流动负债。

流动负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。非流动负债包括长期借款、专项应付款, 未发现成都排水公司存在无需支付的负债和或有负债。

### 五、价值类型及其定义

在充分考虑了本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素下, 注册资产评估师确定评估对象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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

## 六、评估基准日

本项目评估基准日是 2009 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定。评估中一切计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估假设

### (一)特殊性假设

1、假定成都排水公司的业务目前是并将保持持续经营状态。

2、基于以下之考虑：

(1)评估目的实现后成都排水公司的主要经营方向和经营策略不发生重大变化，不会发生转产；

(2)根据成都排水公司与成都市人民政府签订的《关于成都市中心城区污水处理服务之特许经营权协议》规定该特许经营权的期限为三十年，自2009年1月1日起至2038年12月31日止，特许经营区域范围为成都市中心城区（不含甲方已授权成都市高新西区污水处理厂的特许经营权区域范围），污水处理服务实行政府采购，污水处理服务费原则上应覆盖乙方污水处理业务的合理成本+税金和（或）法定规费+合理利润。自2009年1月1日起企业执行的定价政策和市场份额不会因为评估目的的实现而发生重大变化；

(3)评估基准日前后的非经营性资产和溢余资产的效用不发生重大变化；

本次评估中我们假设成都排水公司维持现有经营方向及经营策略，且评估目的实现后不发生重大变化，并按已建成八座污水处理厂的设计污水处理规模进行持续经营。

3、假设成都排水公司未来所采用的会计政策与现时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

4、根据注册号为 510100000095122 号《企业法人营业执照》规定，成都排水公司经营期限为永久；根据成都排水公司与成都市人民政府签订的《关于成都市中心城区污水处理服务之特许经营权协议》规定该特许经营权的期限为三十年，自 2009 年 1 月 1 日起至 2038 年 12 月 31 日止，我们假定成都排水公司在该特许经营权期限届满时能顺利展期且特许经营区域范围不变。本次评估，我们将经营期限设定为永续年期。

5、假定目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

6、成都排水公司污水处理运行耗用电力等能源价格受国家管制，其价格调整需经国家相关部门批准，本次假设成都排水公司耗用电力等能源价格在现有水平上不发生变动，并未考虑评估基准日后相关政策变化对成都排水公司的影响。

7、假设预测的企业自由现金流量 [FCFF] 能够按期按量实现，并假设实现的时点为期末。

8、注册资产评估师充分了解中国现阶段的宏观经济形势，人民币利率不断波动中，但限于职业水平和能力，注册资产评估师无法预测人民币利率的未来走势，因此我们假设人民币利率在现有水平上不会发生重大变化。

## (二)一般性假设

1、对于评估对象及其所涉及资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，注册资产评估师按评估准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示外，假定评估对象及其所涉及资产的权属为良好和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或其他负担性限制。

2、对于评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，注册资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但注册资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

3、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或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假定已经或可以随时获得更新。

4、除在评估报告中已有揭示外，假定成都排水公司已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其他相关的法律法规。

5、假定成都排水公司管理层(或未来管理层)负责任地履行经营者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

6、委托方及其他各方确认注册资产评估师并不是鉴定环境危害和合规性要求对被分析资产产生影响的专家。潜在的危险物质的存在对环境的危害(如污泥是否真正达到无害化、是否有最终处置的途径等因素对环境的影响)将会影响成都排水公司的企业价值。在此，本评估报告中价值的估算是依据没有任何可能导致价值受损的环境污染危害存在的假设前提下做出的。注册资产评估师并不具备所需的工程技术专业知识来识别相关的环境因素，对这些现象亦不承担责任。如果委托方及其他各方希望获知有关这一方面的进一步信息，则应当另行委聘这一领域的专家。

7、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化。成都排水公司所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

8、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

## 八、评估依据

### (一)法律依据

1、国务院令 第 91 号 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日)；

2、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办

法施行细则》；

- 3、中华人民共和国财政部令(第 14 号)《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 4、中华人民共和国国务院令(第 378 号)《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 5、国务院国有资产监督管理委员会令(第 12 号)《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 6、财政部《企业会计准则》(CAS2006)及其应用指南；
- 7、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 8、《中华人民共和国公司法》；
- 9、《中华人民共和国水污染防治法》(2008 修订)自 2008 年 6 月 1 日起施行；《四川省城市排水管理条例》，自 2009 年 6 月 1 日起施行；《四川省城市生活污水处理费收费管理办法》，自 2005 年 6 月 23 日颁布施行；《四川省成都市人民政府关于加强全市城镇污水处理厂建设和管理的实施意见》，自 2008 年 2 月 18 日颁布施行；
- 10、《中华人民共和国土地管理法》；《中华人民共和国城市房地产管理法》；《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院 55 号令)；《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》；中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》；
- 11、《国务院关于实施西部大开发若干政策措施的通知》(国发[2000]33 号)、《国务院办公厅转发国务院西部开发办关于西部大开发若干政策措施实施意见的通知》(国办发〔2001〕73 号)；川地税函【2009】349 号《四川省地方税务局关于成都市排水有限责任公司享受西部大开发企业所得税优惠政策的通知》；
- 12、《产业结构调整指导目录(2005 年本)》；
- 13、《中华人民共和国海关进出口税则》(2009 年版)；
- 14、《国内投资项目不予免税的进口商品目录》(2008 年调整)；
- 15、国家及有关部委颁发的关于财务、会计、税收方面的有关法规及政策。

## (二) 准则依据

- 1、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号《国家国有资产管理局关于转发〈资产评估操作规范意见(试行)〉的通知》；
- 2、中国资产评估协会编、经济科学出版社《中国资产评估准则 2007》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地评估规程》。

## (三) 权属依据

- 1、成都排水公司提供的房屋所有权证、土地使用证复印件；

- 2、《机动车行驶证》复印件；重大设备、存货购置合同及发票复印件；
- 3、成都排水公司营业执照、验资报告、公司章程等复印件；
- 4、其他有关资产的重大合同、协议等复印件。

#### (四)取价依据

- 1、国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2008)；四川省建设厅发布的 2009 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》及其宣贯材料；
- 2、关于对成都市等 22 个市、州 2009 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》人工费调整的批复(川建价发〔2009〕13 号)；
- 3、成都市建设工程行政、事业规费缴费指南；
- 4、《成都市国土资源局关于应用新的〈成都市中心城区土地级别与基准地价〉有关问题的通知》(成国土资发[2007]172 号)；《成都市中心城区土地级别与基准地价》；《成都市征地农转非人员社会保险办法》(成府发[2004]19 号)；
- 5、评估人员收集的工程造价信息资料；
- 6、建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 7、成都市 2009 年 4 月建筑材料市场价格；
- 8、中国人民银行 2008 年 12 月 23 日发布的人民币基准利率；
- 9、国务院《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2000.10)；
- 10、原机械工业部《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》1995.12
- 11、中国机械工业电子出版社《2009 年中国机电产品报价手册》以及《全国资产评估价格信息》、《中国汽车及配件商情》、《计算机世界》等价格信息刊物；
- 12、评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料和费用数据。

#### (五)其他依据

- 1、成都市国有资产监督管理委员会成国资规[2009]56 号《市国资委关于同意成都市兴蓉投资有限公司竞购蓝星清洗股份有限公司股权的批复》、中国蓝星(集团)股份有限公司、蓝星清洗股份有限公司与兴蓉公司签署的《关于股份转让、重大资产置换及发行股份购买资产之框架协议》；
- 2、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、会计报表及其他会计资料；
- 3、2002 年 12 月 24 日环境保护总局颁布了《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)；
- 4、2006-2008 年《审计报告》；君和审字(2009)第 5037 号《审计报告》；
- 5、成都排水公司 2006 年-2009 年 1-4 月收入、成本、费用统计资料；
- 6、成都排水公司提供的盈利预测资料(2009 年 5-12 月~2016 年)。

## 九、评估方法

### (一) 企业价值评估基本方法

企业价值评估基本方法包括市场法(途径)、收益法(途径)和成本法(途径)。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法(收益途径)是指将企业的预期未来收益以一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定企业内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价企业价值,反应了企业对于所有者具有价值的本质方面。但预测企业未来收益和选取折现率难度较大,采用收益法需要一定的市场基础条件。

市场法(市场途径)是指将企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较,以参考企业的交易价格为基础,加以调整修正后确定其价值的评估方法。常用的两种市场法是参考企业比较法和并购案例比较法。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行市场价值,具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物。

成本法(资产基础途径),是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。成本法一般不作为企业价值评估的首选和惟一方法。

### (二) 本次评估采用的方法

本次评估以持续使用和公开市场为前提,综合考虑各种影响因素,分别采用成本法和收益法两种方法对成都排水公司股东全部权益价值进行评估。

基于以下理由,本次不具备使用市场法评估的条件,不采用市场法评估:

(1)目前中国资本市场是一个新兴而且相对封闭的市场,市场波动幅度较大;(2)在资本市场中不存在足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业;(3)在资本市场上不存在着足够的可比交易案例。

### (三) 具体评估方法的技术思路

1、成本法,是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其基本计算公式为:

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债

2、收益法,是通过估算评估对象在未来的预期收益,并采用适宜的折现率折算成现值,然后累加求和,得出评估对象价值的一种评估方法。其基本计算公式为:

评估值=未来收益期内各期的收益现值之和。即:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t}$$



式中：P 为评估价值；

$F_t$  为未来第  $t$  个收益期的预期收益额；

$i$  为折现率

## 十、评估程序实施过程和情况

四川华衡接受评估委托后，组织评估工作组于 2009 年 2 月 23 日至 2009 年 3 月 18 日进行前期预估阶段工作，2009 年 5 月 4 日开始第二阶段评估工作，最终于 2009 年 5 月 26 日出具正式评估报告。

### (一) 评估程序

#### 1、接受委托及前期准备

四川华衡在明确了本项目之评估目的、评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用者等基本事项后，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行了综合分析和评估，于 2009 年 2 月 16 日接受评估委托，与委托方签订了业务约定书，组成评估项目组，确定项目负责人和各专业负责人。项目负责人拟定评估计划，包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等。编制了评估申报明细表、资产调查表、盈利预测表、评估资料清单及其填报要求。

#### 2、指导企业清查资产、准备评估资料

对具体配合评估工作的企业人员进行现场指导，包括具体填表人员及配合填报工作的其他相关人员，主要涉及有关财会、不动产、设备管理、办公室、档案室等各部门人员。对评估申报明细表、资产调查表、盈利预测、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

#### 3、预估阶段的工作

在企业如实申报资产并对评估范围内资产进行全面自查的基础上，评估人员抵达现场对纳入评估范围内的资产和负债进行了全面清查。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性。实物资产清查对象包括现金、存货、投资性房地产、固定资产等，清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

现场工作期间主要完成了以下工作：完善评估明细表；与企业管理层、财务部门、资产管理部门等进行访谈、了解有关企业管理、财务状况、收入情况和资产管理使用情况；分析企业的生产收入、成本及各年费用的变化情况；收集资料，包括企业 2006 年至 2009 年 1 月的会计报表、生产工艺流程、主要装置、主要服务等资料；现场勘察，主要对不动产、各生产作业流程和主要生产设备等进行现场勘察。

在收集整理初步获取资料的情况下，评估人员根据项目组制定的作价原则及主要参数，结合评估对象的情况，进行进一步的市场调查，搜集资料，开展预估阶段评定估算工作。项目组在进行内部审核后，向委托方提交预估值。

#### 4、第二阶段评估工作

项目组于 2009 年 4 月底开始就企业第二次申报工作与预估阶段申报表对接进行充分沟通，讨论申报细节和注意事项。参与中介机构协调会，跟踪整个项目进度。

2009 年 5 月 4 日，项目组进入成都排水公司开展第二阶段评估工作。在整理成都排水公司提供的第二阶段申报表基础上，对与预估阶段有差异和变化的部分进行重新勘察、核实，对资料进行查漏补缺。同时，评估人员对成都排水公司提供的盈利预测资料进行分析，对预测数据与被评估单位有关人员进行反复沟通，了解预测的合理性，并对企业提供的资料进行整理和分析。

#### 5、评定估算、评估结果汇总、评估结论分析

评估人员对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种评估方法的适用性，选择成本法、收益法对评估对象进行评估，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

#### 6、内部审核和与委托方进行沟通

撰写评估报告初稿，根据内部审核流程对评估报告进行内部审核，评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行修改完善，向委托方出具评估报告征求意见稿，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方就评估报告有关内容进行必要沟通，并引导委托方合理理解评估结论。

#### 7、提交评估报告

2009 年 5 月 26 日，将正式评估报告提交给委托方。

### (二)成本法(途径)实际运用

#### 1、货币资金

对库存现金、银行存款按核对无误的账面值作为评估值。

#### 2、预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

#### 3、应收账款

应收账款按每笔可收回金额确定评估值。

#### 4、其他应收款

对单笔能判断可收回金额的款项按单笔预计坏账损失，对不能确切判断可收回金额的款项采用账龄分析法预计坏账损失。

#### 5、存货

对正常使用的材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得到评估值。

## 6、投资性房地产、房屋建筑物

采用成本法评估，房屋建筑物与土地分离评估，房地费用分界线按照资产不重不漏原则划分，确定出本次房屋建筑物评估计价为自宗地红线内“场平”（不含）至竣工投产全过程的工程费和按政策应交纳的各种税费，其计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

### (1) 重置成本确定

重置成本 = 重置单价 × 建筑面积(或工程数量)

重置单价 = 工程造价 + 工程建设应计的各类税费 + 资金成本

### (2) 成新率的确定

①重要房屋采用打分法和耐用年限法两种方法进行测定。参照建设部规定的建筑物耐用年限和土地使用权年限，确定出建筑物的尚可使用年限，采用年限法计算成新率；通过勘察建筑物的结构装修情况，使用现状，再根据建设部颁发的《房屋完损等级及评定标准》采用打分法确定成新率；最后根据房屋的结构、维护改造情况，采用算术或加权平均值作为该房屋的综合成新率。

②一般非主要建筑物及构筑物，直接采用年限法确定其成新率。

## 7、固定资产——机器设备

机器设备采用成本法评估，其计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率。

### (1) 重置成本的确定

#### ① 国产设备重置成本的确定

对于市场正常销售的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的国产设备，则采用功能类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运输费用、基础及安装调试费用、工程建设其他费用和资金成本等，以确定设备的重置成本。设备的重置成本计算公式如下：

设备的重置成本 = 设备购置价格 + 运输费用 + 基础及安装调试费用 + 工程建设其他费用 + 资金成本

注※设备购置价格：其中2009年1月1日以前购置的设备，购置价格包含增值税额；2009年1月1日以后购进的设备，购置价格不含增值税额。

②进口设备重置成本的确定首先遵循替代原则，先利用国内替代设备的现行市价购置价格推算出被评估进口设备的重置成本；在无国内替代设备时，通过了解同类设备的价格变化情况，查询与该设备相同或类似设备的现行FOB价格或CIF价格，并按以下公式计算：

重置成本=(设备FOB价+国外途中保险费+国外运杂费)×现行外汇汇率×[(1+关税税率)(1+增值税率)+外贸手续费率+银行手续费率+商检费率+国内运杂费率+基础费率+安装调试费率+工程建设其他费率]×(1+建设期限×资金成本率/2)

或：重置成本=设备CIF价×现行外汇汇率×[(1+关税税率)(1+增值税率)+外贸手续费率+银行手续费率+海关监管费率+商检费率+国内运杂费率+基础费率+安装调试费率+工程建设其他费用]×(1+建设期限×资金成本率/2)

注※进口设备重置成本采用替代原则时，设备购置价格是否包含增值税额同国产设备。

※2009年1月1日以前购置的进口设备，原进口时不予免征进口环节增值税的，重置成本中应包含增值税额；原进口时免征进口环节增值税的，重置成本中应不包含增值税额；2009年1月1日以后购进的设备，重置成本不含增值税额。

③车辆的重置成本由车辆的市场售价(含增值税额)加上车辆购置税和上牌照等费用构成。对1.6升及以下排量乘用车按汽车售价(不含税)5%计算车辆购置税，1.6升以上排量乘用车按汽车售价(不含税)10%计算车辆购置税。

## (2)成新率的确定

①对于价值量较小及一般设备，主要采用使用年限法，其计算公式是：

$$\text{成新率}=(1-t/T) \times 100\%$$

式中：t——已使用年限。以产权持有者填写的《清查评估明细表》中相关栏目数为基础，视实际使用状况等因素予以调整。

T——预计使用年限，为设备的经济使用年限。根据现场勘查结果，按设备的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其行业设备运行特点等因素综合确定。

②对于价值量大及主要生产设备，采用使用年限法和技术观察法两者得到的结果加权平均确定成新率。技术观察法通过对设备的各主要部位进行现场观察，综合考虑设备的使用功能、各部件的实际技术状况、负荷程度、工艺水平、维护保养状况、制造质量等因素进行评分，进而确定设备的成新率。

③对于车辆，分别按使用年限法、行驶里程法计算成新率，并对车辆进行必要的技术鉴定。如技术鉴定结果与按上述两种方法确定的孰低成新率相差不大，则按孰低法确定成新率，如相差较大，则进行适当的调整。

使用年限法的计算公式是：

$$\text{成新率}=(1-\text{已使用年限}/\text{预计使用年限}) \times 100\%$$

行驶里程法的计算公式是：

$$\text{成新率}=(1-\text{已行驶里程}/\text{预计行驶里程}) \times 100\%$$

## 8、在建工程

对第一城市污水污泥处理厂工程的前期费用，本次评估时按清查核实后的账面价值作为评估值；对零星项目所发生的前期费用，由于该等项目已停工且暂无再建计划，故本次评估为0。

## 9、无形资产——土地使用权

### (1) 地价定义

宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	登记用途	设定用途	容积率	实际开发程度		设定开发程度		土地使用年限(年)
						宗地外	宗地内	宗地外	宗地内	
1	一厂	成国用(2009)第 1792 号	工业用地	工业	0.08	六通	六通一平	六通	场平	49.91
2	二厂	成国用(2009)第 245 号	工业(污水处理厂)用地	工业	0.04	六通	六通一平	六通	场平	49.91
3	三厂	成国用(2009)第 1793 号	工业用地	工业	0.05	六通	六通一平	六通	场平	49.91
4	四厂	成国用(2009)第 246 号	工业(污水处理厂)用地	工业	0.11	六通	六通一平	六通	场平	49.91
5	天回	成国用(2009)第 249 号	工业(污水处理厂)用地	工业	0.08	六通	六通一平	六通	场平	49.91
6	武侯	成国用(2009)第 248 号	工业(污水处理厂)用地	工业	0.09	六通	六通一平	六通	场平	49.91
7	龙潭	成国用(2009)第 247 号	工业(污水处理厂)用地	工业	0.06	六通	六通一平	六通	场平	49.91
8	江安河	成国用(2009)第 250 号	工业(污水处理厂)用地	工业	0.09	六通	六通一平	六通	场平	49.91

注：由于宗地内“六通”的费用我们已在房屋建筑物中单独评估，本次评估宗地内土地开发程度均设定为“场平”（即场地平整）。

### (2) 评估方法

#### ① 评估方法的确定

根据《资产评估准则——不动产》、《城镇土地估价规程》，地价评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。

评估人员通过实地勘察，认真调查收集资料，在确定评估原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定对待估8宗土地采用成本法与基准地价修正法评估。

#### ② 选择评估方法的依据

待估宗地所处区域在成都市城区基准地价覆盖范围内，可采用基准地价修正法进行评估。

待估宗地所处区域内存在土地征用情况，适合采用成本法评估。

待估宗地所处区域工业用地交易情况较少，土地交易案例较难取得，故不采用市场法评估。

待估宗地为工业用地，地上建筑物为生产及办公用房，由于无类似房地产项目出租案例可供比较，其收益不易确定，无法采用收益法评估。

待估宗地为已建成工业用地，不适合采用假设开发法评估。

综上，采用成本法与基准地价修正法对待估8宗土地进行评估，并以成本法和基

准地价修正法评估结果的加权平均值作为待估宗地的最终评估结果。

### (3)基准地价修正法

#### ①原理及公式

##### a、原理

基准地价修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就影响评估对象区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，对照修正系数表中对应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对待估宗地进行日期、使用年期、他项权利状况、容积率、开发程度修正，进而求得待估宗地在评估基准日的使用权价格。

##### b、公式

$$PI=P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \times H + L$$

式中:PI----评估对象修正后地价

P----评估对象所在区域基准地价

K----评估对象区域和个别因素的总修正系数

Y----土地使用年期修正系数

T----日期修正系数

D----容积率修正系数

H----他项权利修正系数

L----土地开发程度修正值

D、成本法的原理和公式

#### ①原理

成本法是把对土地的所有投资，包括土地取得费和基础设施开发费两大部分作为基本成本，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上基本成本这一投资所应支付的相应利息和产生的相应利润，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对于土地所有权在经济上得到体现的需要，再加上土地所有权应得的收益(土地增值收益)，从而求得土地价格。

#### ②公式

成本价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润

土地价格=成本价格+土地增值收益

宗地价格=土地价格×年期修正系数×个别因素修正系数

## 10、其他无形资产

为成都排水公司购买的 windowsxp\offoce2007\瑞星杀毒软件、用友财务软件 2 项，按摊余价值进行评估。

## 11、长期待摊费用

长期待摊费用为成都排水公司房屋改造支出，该项费用所形成的资产已在相应的房屋和构筑物中反映，长期待摊费用评估值为 0。

## 12、递延所得税资产

递延所得税资产能够在未来抵减当期应纳税所得额，从而影响当期的净利润。从这个角度来讲，它代表的是一项未来抵税的权利。经核实，企业有明确的证据表明其于可抵扣暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额，进而利用可抵扣暂时性差异。以核实后的账面值确认递延所得税资产的评估值。

## 13、负债

以评估目的实现后被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定。

### (三)收益法(途径)具体运用

#### 1、评估思路

本次评估采用未来收益折现法，估算出企业的经营活动整体价值 [V]，再加上未纳入收益预测范围的其他资产价值 [L]、溢余及非经营性资产、负债的价值 [S] 后，经扣减付息债务价值 [D] 后，得出企业的股东全部权益价值 [E]。计算公式如下：

$$E=V+L+S-D$$

式中：

E——企业股东全部权益价值

L——未纳入收益预测范围的其他资产价值

S——溢余及非经营性资产、负债价值

D——经营活动付息债务价值

V——企业经营活动整体价值。

#### 2、经营活动整体价值 [V] 收益法评估模型及评估参数说明

本次对企业经营获得整体价值的评估选用无限年期模型，具体计算是将持续经营的收益预测分为“可明确预测期间”与“可明确预测期后”前后两段，并将前段最后一年的收益作为后段各年的年金收益，将企业前后两段收益现值加在一起便构成企业的经营获得整体价值。计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_t}{r} \times \frac{1}{(1+r)^t}$$

式中：

V——企业的经营性资产价值

R<sub>i</sub>——企业第 i 年预期收益

R<sub>t</sub>——企业第 t 年预期收益

t——明确的预测期

n——经营期限

r——折现率

#### (1) 预期收益(R)

本次评估选用企业自由现金流量(FCFF)作为预期收益。企业自由现金流量是指归属于包括股东和付息债务人在内所有投资者的现金流量，其计算公式为：

$$\text{自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用(扣除资本性支出)} - \text{所得税影响后} - \text{净营运资金变动}$$

#### (2) 折现率(r)

与 FCFF 对应的折现率为加权平均资本成本(Wacc)，基本公式：

$$r = WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-T) \times K_d$$

其中：

E——权益的市场价值

D——债务的市场价值

K<sub>e</sub>——权益资本成本

K<sub>d</sub>——债务资本成本

T——所得税率

#### (3) 明确的预测期(t)

根据成都排水公司的污水处理计划及成都市市域排水工程体系规划，预计 2015 年年污水处理量能达到设计能力，在 2016 年收入、成本基本稳定，预计成都排水公司在 2016 年企业经营进入现金流稳定永续期，即明确的预测期 t=7.67 年。

#### (4) 经营期(n)

根据评估假设，将经营期限设定为永续年期。

### 3、不纳入收益预测范围的其他资产 [L] 的评估



不纳入收益预测范围的其他资产包括在建工程、投资性房地产，账面值 1,009.39 万元、评估值 956.35 万元。

(1) 在建工程：在建工程为第一城市污水污泥处理厂工程目前处于勘察设计阶段，尚未开工，所发生的费用为前期调研费用。零星项目为二厂续建臭气改造工程、二厂提高排放标准改造工程、一厂提高排放标准改造工程，均为改造工程所发生的前期费用，账面价值 216.59 万元。

在建工程	评估方法	评估值(万元)
污泥处理工程	成本法	154.94
零星项目	成本法	0.00
合计		154.94

#### (2) 投资性房地产

投资性房地产中二厂的综合楼、宿舍、食堂已于 2009 年租赁给兴蓉公司使用。根据租赁协议：该房屋建筑面积 3827.21 平方米，账面价值 792.80 万元，租赁期为 2009 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日，月租金收入为人民币 95,680.25 元。

投资性房地产	评估方法	评估值(万元)
综合楼	成本法	638.83
办公房等	成本法	162.58
合计		801.41

#### 4、溢余及非经营性资产、负债价值(S)的评估

溢余及非经营资产、负债包括富余现金、其他应收款、预付账款，非经营性资产评估值为 1,133.43 万元；非经营性负债应付账款、其他应付款、应交税金、长期借款、专项应付款等，评估值为 90,339.57 万元。

(1) 富余现金。经分析，成都排水公司评估基准日富余现金为 38,524.62 万元。

(2) 其他应收款。其他应收款中有 24 笔余额 575.81 万元(计提坏账准备 59.61 万元)的应收款项，主要为工程款，属于非经营性质，按预计可回收金额评估，评估值为 516.20 万元。

(3) 预付款项。预付款项中有 13 笔余额 617.23 万元(未计提坏账准备)的款项，主要为预付工程款，属于非经营性质，按预计可收回资产或权利的金额评估，评估值为 617.23 万元。

(4) 应付账款。应付账款中有 72 笔余额 21,509.06 万元的应付款项，主要为应付工程款，属于非经营性质，按账面余额评估，评估值为 21,509.06 万元。

(5) 其他应付款。其他应付款中有 55 笔余额 3,379.75 万元的应付款项，主要为工程款、质保金、劳务费，属于非经营性质，按账面余额评估，评估值为 3,379.75 万元。

(6) 应交税费。评估基准日累计 2008 年度及以前应交未交房产税 253.65 万元、土地使用税 862.64 万元，共计 1,116.28 万元，按账面值确定评估值。

(7)长期借款：环境工程项目向国际复兴开发银行借款，基准日余额人民币 8,149.89 万元，利息 64.06 万元，成都排水公司 8 座污水处理厂于基准日前已建成，环境工程项目达到四川省环保局批复要求并验收通过；一厂工程建设借国债，基准日余额人民币 1,563.64 万元，一厂二期工程于 1999 年开始运营；5-8 厂(龙潭、天回、武侯、江安河四座污水处理厂)项目建设向成都银行借款，基准日余额为 37980 万元，天回污水处理厂、龙潭污水处理厂、武侯污水处理厂和江安河污水处理厂于 2007 年底已建成；污泥工程建设向中行金牛支行借款 15,000.00 万元，利息 76.89 万元，目前该项目处于勘察设计阶段，尚未开工。该 4 笔长期借款账面余额共计 62,834.49 万元，属已建成并已投入营运的工程项目的资本支出，本次评估将其作为非经营负债单独分析和评估。以账面余额确定评估值。

(8)专项应付款：成都市财政局拨成都排水公司污泥处理项目款 1,500.00 万元，按账面余额确定评估值。

### 5、经营性付息债务价值(D)的评估

在评估基准日，经营性付息债务为成都排水公司向深圳发展银行成都分行借入的流动资金款项，账面余额 3,000.00 万元，以账面余额确定评估值。

### (四)对初步评估结论进行分析，形成最终评估结论

#### 1、采用成本法形成的初步评估结论

成都排水公司于评估基准日 2009 年 4 月 30 日股东全部权益账面值 140,609.31 万元，评估值 164,128.41 万元，评估增值 23,519.10 万元，增值率 16.73%。

#### 2、采用收益法形成的初步评估结论

成都排水公司于评估基准日 2009 年 4 月 30 日股东全部权益价值 140,609.31 万元，评估值为 167,353.63 万元，评估增值 26,744.32 万元，增值率 19.02%。

#### 3、评估结论分析及最终评估结论

成本法与收益法评估结果相差 3,225.22 万元，差异率仅为 1.97%，评估结果非常接近，经分析我们认为取成本法评估结果较为合理。基于以下原因，不采用收益法评估结果：

(1) 预测期选取的折现率具有不确定性：因国际金融危机对我国宏观经济产生较大影响，未来经济环境中不确定因素增多，国家财政政策和货币政策处于调整中。本次评估收益法对资金成本的预测基于评估基准日的政策条件下，鉴于评估师专业能力的限制，无法对未来利率水平走向给予准确的判断，对资金成本和折现率的预测带来影响。

(2) 未来收入预测的不确定性：成都排水公司水量处理的增长依赖于市政管网建设，但市政管网建设具有不确定性，污水管网是否配套，直接影响到污水处理厂进水量的大小，导致预测的水量、定价可能会和实际存在差异，对收入预测带来较大影响。

(3) 未来成本、费用预测的不确定性：成都排水公司付现成本中，最大的成本支

出为购买的电力，受国际金融危机及国内宏观经济形势影响，未来电力供需市场存在较大不确定性，国内电站上网电价受相关部门管制，供应电价存在政府调整的可能，导致预测的未来电价具有较大的不确定性。同时我们预测的其他成本、费用是在历史数据基础上对成本、费用进行的调整和估计，但预测数据仍然可能和实际情况存在差异。基于以上原因，我们预测的成本和费用具有较大不确定性。

(4) 收益法预测是建立在诸多假设基础上的，我们假设的事项和未来发生的事项如存在不一致的情况，将对评估结果产生重大影响。

由于上述因素的影响，本次收益法采用的各项指标和参数可靠性不强，对企业未来财务状况、收益状况及现金流的预测具有较大的不确定性，出于谨慎性考虑，本次选用成本法评估结果作为最终评估结论。

## 十一、评估结论

在实施了上述评估程序和评估方法后，我们的评估结论是：

在满足评估假设条件下，成都排水公司股东全部权益价值于评估基准日所表现的市场价值为人民币 164,128.41 万元。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2009年4月30日

被评估单位：成都排水有限责任公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	44,918.39	45,168.18	249.79	0.56
2 非流动资产	190,675.13	213,944.44	23,269.31	12.20
其中：投资性房地产	792.80	801.41	8.61	1.09
3 固定资产	126,702.47	140,745.46	14,042.99	11.08
4 在建工程	216.59	154.94	-61.65	-28.46
5 无形资产	62,877.12	72,196.21	9,319.09	14.82
6 长期待摊费用	39.73	-	-39.73	-100.00
7 递延所得税资产	46.41	46.41	-	-
<b>8 资产总计</b>	<b>235,593.52</b>	<b>259,112.62</b>	<b>23,519.10</b>	<b>9.98</b>
9 流动负债	30,649.72	30,649.72	-	-
10 非流动负债	64,334.49	64,334.49	-	-
<b>11 负债合计</b>	<b>94,984.21</b>	<b>94,984.21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>12 股东权益</b>	<b>140,609.31</b>	<b>164,128.41</b>	<b>23,519.10</b>	<b>16.73</b>

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对评估结论所产生的影响。

### (一)资产勘察说明

1、注册资产评估师对各种设备是在假定成都排水公司提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出判断。

2、注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,注册资产评估师在假定成都排水公司提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出判断。

### (二)重大期后事项

评估基准日后、使用有效期以内,若资产数量及价格标准发生变化,对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

### (三)股权缺乏流动性考虑

由于缺乏相关统计资料,未考虑缺乏市场流动性折扣对股权价值的影响。

### (四)其他事项:

根据 2009 年 4 月 29 日成都市政府与成都排水公司签订的《特许经营权协议》,成都市政府将成都市中心城区(不含成都高新西区污水处理厂的特许经营区域范围)的污水处理特许经营权授予成都排水公司,特许经营权期限自 2009 年 1 月 1 日至 2038 年 12 月 31 日。该特许经营权无账面价值,为企业无偿取得,属政府行政许可,该特许经营权无法单独进行市场交易,同时该特许经营权需与企业投入的资产配套使用才能发挥效益,评估师无法将该特许经营权单独产生的收益予以量化,故本次成本法评估时未对其进行评估,由本次经济行为各相关当事方在交易时考虑该因素的影响。

## 十三、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)未征得四川华衡同意,本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)本评估报告使用有效期一年,自评估基准日 2009 年 4 月 30 日起,至 2010 年 4 月 29 日止。

## 十四、评估报告日

本评估报告的评估报告日为二〇〇九年五月二十六日。

(此页无正文)

资产评估机构：四川华衡资产评估有限公司

评估机构法定代表人：屈仁斌

中国注册资产评估师：樊先明

中国注册资产评估师：唐 燕

# 评估报告附件

- 一、经济行为文件
- 二、被评估单位会计报表
- 三、委托方及被评估单位营业执照
- 四、评估对象的权属证明资料
- 五、委托方及被评估单位承诺函
- 六、签字注册资产评估师承诺函
- 七、评估机构资质证书
- 八、注册资产评估师资格证书
- 九、资产评估机构营业执照
- 十、资产评估明细表

## 委托方承诺函

四川华衡资产评估有限公司：

因成都市兴蓉投资有限公司（以下简称“兴蓉公司”）拟将持有的成都市排水有限责任公司 100%股权置入蓝星清洗股份有限公司事宜，为此委托你公司对该经济行为所涉及的成都市排水有限责任公司全部股东权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公证、合理地进行评估，兴蓉公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 三、兴蓉公司所提供的资料真实、准确、完整；
- 四、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方：成都市兴蓉投资有限公司

法定代表人或授权代表：

2009 年 5 月 10 日

## 被评估单位承诺函

四川华衡资产评估有限公司：

因成都市兴蓉投资有限公司拟将持有的成都市排水有限责任公司(以下简称“成都排水公司”)100%股权置入蓝星清洗股份有限公司事宜，为此成都市兴蓉投资有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的成都排水公司股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公证、合理地进行评估，成都排水公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。

二、成都排水公司所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示。

三、成都排水公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理。

四、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。

五、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。

六、纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整。

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位：成都市排水有限责任公司

法定代表人或授权代表：

2009年5月10日



## 注册资产评估师承诺函

成都市兴蓉投资有限公司：

受贵公司委托，我们对因成都市兴蓉投资有限公司拟将持有的成都市排水有限责任公司 100%股权置入蓝星清洗股份有限公司涉及所涉及的成都排水公司股东全部权益价值进行认真的清查核实、评定估算，并形成了评估报告，在假设条件成立的情况下，我们对评估结论承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产进行了合理的清查核实；
- 3、评估方法选择恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、评估结论基本合理；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

四川华衡资产评估有限公司

2009 年 5 月 26 日