

成都市兴蓉投资股份有限公司收购成都市兴蓉  
集团有限公司持有的成都市自来水有限责任公  
司 100%股权项目

# 评估报告

川华衡评报〔2010〕116号

(声明、摘要、正文、附件)

四川华衡资产评估有限公司

二〇一〇年十月十一日

# 目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	5
一、委托方、产权持有者、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	19
六、评估假设	19
七、评估依据	21
八、评估方法	23
九、评估程序实施过程和情况	34
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	38
十二、评估报告使用限制说明	41
十三、评估报告日	41
评估报告附件	43

# 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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、负债清单由成都市自来水有限责任公司及其子公司申报并经其签章确认，所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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所涉及资产的法律权属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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

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。

六、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。

七、我们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、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，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。

# 评估报告摘要

## 重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2010〕116号评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告全文。

根据成都市兴蓉投资股份有限公司2010年9月28日第六届董事会第十次会议决议，成都市兴蓉投资股份有限公司拟收购成都市兴蓉集团有限公司持有的成都市自来水有限责任公司100%股权。四川华衡资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和评估准则、评估原则，采用成本法、收益法，按照必要的评估程序，对该经济行为所涉及的成都市自来水有限责任公司股东全部权益于2010年9月30日的市场价值进行了评估。

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，成都市自来水有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值为人民币190,934.28万元。

## 评估结果汇总表

评估基准日：2010年9月30日

被评估单位：成都市自来水有限责任公司

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	106,549.45	106,700.69	151.24	0.14
2 非流动资产	255,411.41	283,449.48	28,038.07	10.98
其中：长期股权投资	2,636.35	4,422.18	1,785.83	67.74
固定资产	225,224.95	246,146.79	20,921.84	9.29
在建工程	9,378.30	9,298.01	-80.29	-0.86
无形资产	16,875.89	22,286.58	5,410.69	32.06
递延所得税资产	1,295.93	1,295.93	-	-
<b>3 资产总计</b>	<b>361,960.86</b>	<b>390,150.17</b>	<b>28,189.31</b>	<b>7.79</b>
4 流动负债	81,307.20	81,307.20	-	-
5 非流动负债	117,908.69	117,908.69	-	-
<b>6 负债合计</b>	<b>199,215.89</b>	<b>199,215.89</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7 股东权益</b>	<b>162,744.97</b>	<b>190,934.28</b>	<b>28,189.31</b>	<b>17.32</b>

在使用本评估结论时，提请委托方及相关当事方关注以下事项，特别事项说明如下：

**(一) 产权瑕疵**

序号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	不完善事项
1	营业所收费点(高升桥)	46.33	购买的商品房, 尚未办理《国有土地使用证》
2	白马寺街7号3楼	1,093.93	购买的商品房, 尚未办理《国有土地使用证》
3	白马寺街7号4楼	991.06	购买的商品房, 尚未办理《国有土地使用证》
4	白马寺街7号停车场(16个)	558.24	购买的商品房, 尚未办理《国有土地使用证》
5	胜利村108号3楼	1,367.57	购买的商品房, 尚未办理《国有土地使用证》
6	胜利村108号4楼	713.09	购买的商品房, 尚未办理《国有土地使用证》
7	胜利村108号停车场(18个)	654.96	购买的商品房, 尚未办理《国有土地使用证》
8	光明厂4楼	965.86	购买的商品房, 尚未办理《国有土地使用证》
9	光明厂停车场(5个)	290.81	购买的商品房, 尚未办理《国有土地使用证》
	合计	6681.85	

对于上述资产, 成都市自来水有限责任公司声明上述资产产权为其所有, 注册资产评估师已提请相关当事方完善产权, 对产权完备过程中可能发生的费用在评估中未予考虑, 对可能产生的纠纷不承担任何责任。

**(二) 抵押担保、对外担保事项****1、抵押事项**

成都市自来水有限责任公司向中国建设银行成都市第八支行 1.6 亿元贷款, 用于自来水六厂五期基建工程建设, 其中 3,000 万元贷款属于抵押借款, 以水六厂一二三期机器设备作为抵押, 抵押物评估价值 1.5 亿元, 抵押物登记证[成工商抵登(2000)字第 033-1 号], 抵押合同[2000 年 402D 字第 001 号]。

**2、担保事项**

(1) 成都市自来水有限责任公司在日本海外协力基金的借款(贷款协议第 CX-P22 号和转贷协议 JSP8812 号; 贷款协议第 CXI-P22 和转贷协议 JSP8912 号; 贷款协议第 CXXI-P120 和转贷协议 JP4P120-C21 号) 由中国政府、四川省财政厅、成都市财政局提供信用担保。

(2) 成都市自来水有限责任公司 1993 年 6 月 26 日为成都城市燃气有限责任公司(简称“燃气公司”)的法国政府贷款 11,937,625.03 欧元提供担保, 其中: 法国国库贷款 6,159,550.09 欧元, 担保期限 30 年; 出口信贷为 5,778,074.93 欧元, 担保期限 10 年, 燃气公司一直接贷款协议履行还本付息义务。截至 2010 年 9 月 30 日, 尚有未到偿还期的贷款余额 4,726,010.88 欧元(折合人民币 47,913,210.06 元)。

注册资产评估师在评估中没有考虑即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜等非正常因素对评估结论的影响。

**(三) 未决诉讼事项**

1、成都市自来水有限责任公司与成都永和金典物业有限公司（以下简称“永和金典”）于2004年12月31日签订《城市供用自来水合同》，截止2007年4月，永和金典欠成都市自来水有限责任公司水费2,465,095.40元和滞纳金3,145,100.10元，成都市自来水有限责任公司于2009年9月17日向成都仲裁委员会提交仲裁申请书，成都仲裁委员会已经下发（2008）成仲案字第716号受理通知书受理成都市自来水有限责任公司的申请，目前仍在裁决中，企业已全额计提了坏账准备，评估时100%预计了风险损失。

2、成都市自来水有限责任公司与成都市中央花园物业有限公司（以下简称“中央花园”）于2003年3月19日至2003年11月签订四份《城市供用自来水合同》，截止2009年5月中央花园欠成都市自来水有限责任公司水费510,160元和滞纳金112,834.60元，成都市自来水有限责任公司于2009年9月17日向成都仲裁委员会提交仲裁申请书，成都仲裁委员会已于2009年9月25日下发（2008）成仲案字第717号受理通知书受理成都市自来水有限责任公司的申请，目前仍在裁决中，企业已全额计提了坏账准备，评估时100%预计了风险损失。

3、1996年成都市自来水有限责任公司与成都市新华房地产开发公司签订购房合同购买该公司商品房。2003年成都市新华房地产开发公司与第三人恶意串通，擅自将已经卖给成都市自来水有限责任公司的房屋再次转让他人，并在办理了产权证明后抵押给商业银行，目前成都市自来水有限责任公司已提起诉讼，请求法院依法撤销原登记手续，并重新办理成都市自来水有限责任公司产权登记，企业已全额计提了坏账准备，评估时100%预计了风险损失。

注册资产评估师在评估中没有考虑上述事项的诉讼结果对评估结论的影响。

#### **(四)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。

本评估报告使用有效期一年，自评估基准日2010年9月30日起，至2011年9月29日止。

# 成都市兴蓉投资股份有限公司收购成都市兴蓉集团有限公司持有的成都市自来水有限责任公司 100%股权项目 评估报告

川华衡评报〔2010〕116号

## 成都市兴蓉投资股份有限公司：

根据成都市兴蓉投资股份有限公司 2010 年 9 月 28 日第六届董事会第十次会议决议，成都市兴蓉投资股份有限公司拟收购成都市兴蓉集团有限公司持有的成都市自来水有限责任公司 100% 股权。四川华衡资产评估有限公司（以下称：四川华衡）接受委托，根据有关法律、法规和评估准则、评估原则，采用成本法、收益法，按照必要的评估程序，对该经济行为所涉及的成都市自来水有限责任公司的股东全部权益于 2010 年 9 月 30 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、产权持有者、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托方概况

法定中文名称：成都市兴蓉投资股份有限公司

英文名称：Chengdu Xingrong Investment Co.,Ltd

证券简称：兴蓉投资

证券交易代码：000598

住所：成都市青羊区苏坡乡万家湾村

法定代表人姓名：谭建明

公司类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本：人民币肆亿陆仟贰佰零叁万零叁拾柒元

实收资本：人民币肆亿陆仟贰佰零叁万零叁拾柒元

成立日期：一九九六年五月二十六日

营业期限：一九九六年五月二十六日至二〇四六年五月二十六日

兴蓉投资领取注册号为620000000016003的《企业法人营业执照》，主要经营范围：污水处理及其再生利用项目的投资、建设和运营管理；对外投资及资本运营（不含金融业务），投资管理及咨询；技术开发、咨询及配套服务（以上范围国家法律法规限制或禁止的项目除外，涉及资质的凭相关资质证经营）。

## (二)产权持有者概况

法定中文名称：成都市兴蓉集团有限公司

(简称：兴蓉集团)

住所：成都市小河街12号天纬商住楼7楼A楼

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：人民币壹拾亿元

实收资本：人民币壹拾亿元

成立日期：二〇〇二年十二月九日

营业期限：二〇〇二年十二月九日至永久

兴蓉集团领取注册号为510100000095202的《企业法人营业执照》，主要经营范围：城市基础设施及配套项目的投资、投资管理、资产经营管理，项目招标、项目投资咨询，房地产开发经营（以上范围国家法律、行政，城市基础设施及配套项目的投资、资本运作、资产经营管理、项目招标、项目投资咨询、其他基础设施项目的投资、房地产开发。（国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的除外）。

兴蓉集团的前身是成都市兴蓉投资有限公司，2010年5月5日更名为“成都市兴蓉集团有限公司”。

## (三)被评估单位概况

### 1、注册情况

法定中文名称：成都市自来水有限责任公司

(简称：成都自来水)

住所：成都市蜀都大道十二桥路

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：人民币壹拾亿元

实收资本：人民币壹拾亿元

成立日期：二〇〇五年六月二十八日

营业期限：一九九〇年二月六日至永久

成都自来水领取注册号为 510100000083178 的《企业法人营业执照》，经营范围：自来水生产、供应；自来水管道的工程设计、施工、安装；供水设备的制造、维修；水管材、管件的批发、零售；工程建设管理服务；销售：日用百货、服装；（以下范围仅限分支机构经营，涉及相关许可的凭许可证在有效期内经营）制造、维修水表、水表试验装置，阀门检测、非标件加工；水质检测、实验、分析、咨询、服务、技术开发、技术转让；宾馆、饭馆、茶座、中餐、西餐、糕点加工、销售。

## 2、历史沿革

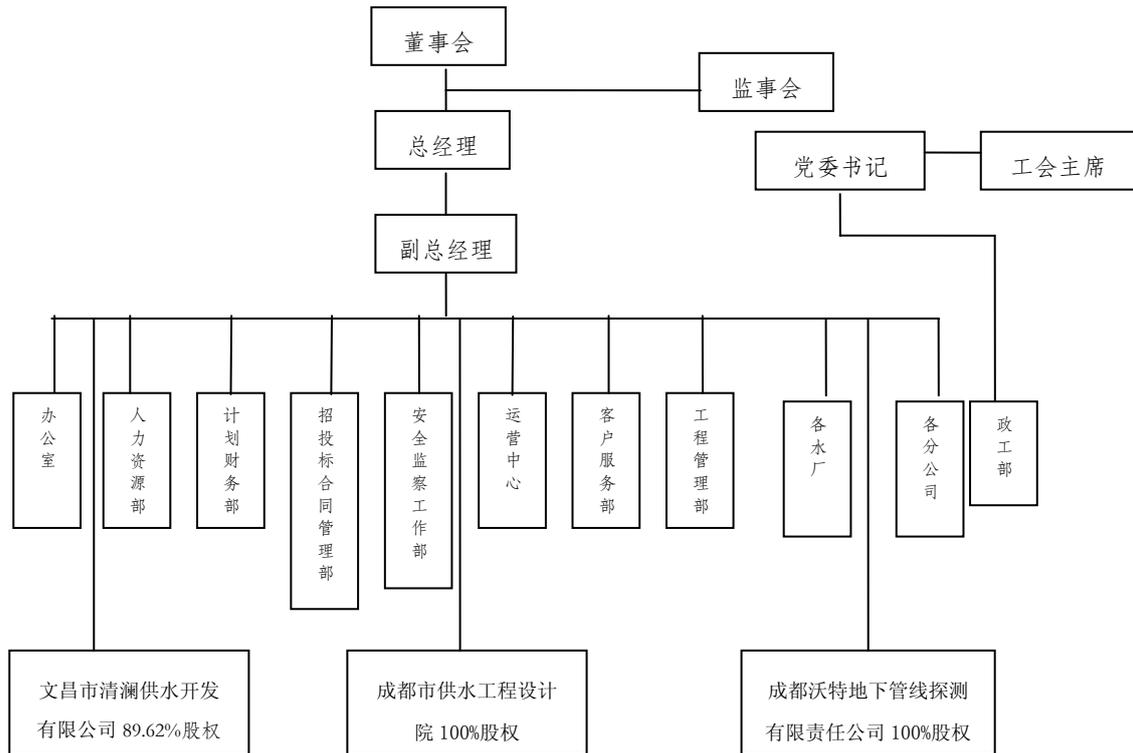
成都自来水的前身是成立于 1946 年 8 月的青羊官水厂。根据 2005 年 6 月 10 日，成都市人民政府办公厅《关于将成都市自来水总公司国有产权整体划转给成都市兴蓉投资有限公司的通知》（成办函[2005]95 号），以及 2005 年 6 月 14 日，成都市财政局《关于将成都市自来水总公司国有产权整体划转给成都市兴蓉投资有限公司的批复》（成财企[2005]35 号），同意将成都自来水的国有产权从成都市公用事业管理局整体划转给成都市兴蓉投资有限公司。成都市工商局于 2005 年 6 月 21 日以《企业名称变更核准通知书》（名称变核内字[2005]第 0100050621052 号），核准成都市自来水总公司名称变更为成都市自来水有限责任公司，设立时注册资本为 10 亿元。其中：原兴蓉投资(现更名为兴蓉集团)以净资产出资 9.9965 亿元，占注册资本的 99.965%，成都市排水有限责任公司以货币出资 35 万元，占注册资本的 0.035%。

2008 年 10 月，兴蓉集团按照《市国资委关于同意成都市兴蓉投资有限公司水务资产整合重组的批复》（成国资规[2008]163 号），将成都市排水有限责任公司持有的成都自来水 0.035%的股权无偿划转至兴蓉集团，使兴蓉集团持有成都自来水 100%股权。

## 3、组织结构

成都自来水根据《公司法》及《成都市自来水有限责任公司章程》的有关规定，建立了董事会、监事会和总经理为首的经营班子相互制衡的法人治理结构。成都自来水持有子公司成都市供水工程设计院 100%的股权，成都沃特地下管线探测有限责任公司 100%的股权，文昌市清澜供水开发有限公司 89.62%股权。

组织结构图如下：



#### 4、质量管理体系

成都自来水是成都市最大的水处理企业，一直将出水质量管理作为生产工作的重点，严格遵守国家有关水处理标准。

建立了质量控制标准，严格执行《城市供水条例》、《城市供水水质管理规定》、《生活饮用水水质标准》GB 5749—2006，四个水厂均优于国家标准要求。成都自来水下属自来水厂均按 ISO9002 质量管理体系要求严格执行相关的管理标准，管理制度健全，职责明确。

生产运营中，各水厂厂各工艺段分别建有安全操作规程、工艺规程，运行管理规程，各环节管理办法规范，岗位职责健全，确保制水环节安全运行。

水质检测方面，建立了科学的水质管理，对水质形成了三级监控体系。

#### 5、人力资源状况

成都自来水拥有员工 1595 人，其中：拥有中高级职称的 262 人；拥有研究生学历 20 人，本科大专 867 人；成为公司保持管理运营领先优势的重要保证。

#### 6、主营业务发展情况

(1)成都自来水主要从事自来水生产及销售，自来水管设计、施工、安装，管材、管件批发等业务。

自来水业务：目前成都自来水已拥有 5 座自来水厂（含 BOT 项目水厂），日供

水能力达 178 万立方米（其中：水二厂生产能力为 23 万立方米/天、水五厂生产能力为 15 万立方米/天、水六厂 A 厂生产能力为 60 万立方米/天、水六厂 B 厂(BOT 项目水厂)生产能力为 40 万立方米/天、水六厂 C 厂生产能力为 40 万立方米/天），是成都地区目前规模最大、供水区域最广、服务人口最多的供水企业，成都自来水为成都市中心城区、郫县提供独家自来水供应服务，除中心城区及郫县外，近年来，由于大规模集中供水体系的优势，成都自来水还逐步通过趸售方式不断扩大现有的供水区域和服务人口，向龙泉、新都等区县提供供水服务，目前成都自来水供水面积超过 300 平方公里，用水人口约 400 万人。

管道设计、施工、安装业务：自来水管道设计、施工、安装主要为自来水业务相配套的输水管线、用户报装、改迁等设计、施工、安装服务。

管材、管件批发等业务主要为安装工程材料批发及对其他施工单位的材料批发服务。

(2)根据《成都市人民政府与成都市自来水有限责任公司关于成都市中心城区（含高新区）供水之特许经营权协议》约定：成都市人民政府将成都市中心城区（含高新区）范围内的供水特许经营权授予成都自来水，成都自来水在范围内新收购、新建或改扩建的自来水厂自动获得本协议所授予的特许经营权，特许经营权的期限为 30 年，自 2010 年 7 月 1 日起至 2040 年 6 月 30 日止。根据《成都市郫县水务局与成都市自来水有限责任公司关于郫县郫筒镇、犀浦镇等九个镇之供水特许经营权协议》约定：成都市郫县水务局将郫县县域范围内的供水特许经营权授予成都自来水，成都自来水在范围内新收购、新建或改扩建的自来水厂自动获得本协议所授予的特许经营权，特许经营权的期限为 30 年，自 2010 年 7 月 1 日起至 2040 年 6 月 30 日止。1999 年 8 月 11 日，成都市人民政府与成都通用水务—丸红供水有限公司（以下简称“丸红公司”）签署《成都市自来水六厂 B 厂 BOT 项目特许权协议》（以下简称“《特许权协议》”）约定，成都市人民政府指定成都自来水履行购买净水的义务，成都自来水从丸红公司购买净水，但成都自来水依据《购水协议》的约定从丸红公司采购的净水价格过高，成都自来水承担了市场化运营外的政府职能，对成都自来水的经营造成了一定影响。《成都市人民政府与成都市自来水有限责任公司协议书》约定，自 2010 年 1 月 1 日起至 2017 年 8 月 10 日，成都自来水在《购水协议》项下应支付的全部款项（包括但不限于原水费、运营水费、税费、因逾期付款产生的违约赔偿等）全部由成都市人民政府承担，与此同时，丸红公司依据《购水协议》提供的净水全部归成都市人民政府所有。

### (3)市场和客户

成都自来水目前从事的供水业务主要为成都市人民政府、成都市郫县水务局授予的特许经营权区域范围，服务于成都市中心城区（含高新区），即成都市锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区及成都高新区，但不包括成都铁路局自来水厂当前提供供水服务的范围及武侯区金花镇；郫县郫筒镇、犀浦镇、三道堰镇、红光镇、古城镇、友爱镇、安靖镇、团结镇、德源镇范围内具备供水条件的区域。目前供水业务服

务区域超过 300 平方公里，用水人口约 400 万人，未来业务将向温江、青白江、双流等区县辐射和渗透，以进一步扩大供水区域和供水量。

## 7、近年资产、财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2007-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2010-9-30
资产合计	277,116.79	281,438.62	311,792.13	361,960.86
负债合计	127,692.22	149,299.90	148,530.10	199,215.89
股东权益	149,420.57	132,138.72	163,262.03	162,744.97

金额单位：人民币万元

项目	2007 年度	2008 年度	2009 年度	2010 年 1-9 月
营业收入	75,280.93	73,852.92	81,242.88	68,721.12
营业成本	73,115.62	66,745.19	70,345.25	44,201.72
利润总额	5,781.27	7,213.67	15,406.49	14,697.36
净利润	5,781.27	6,176.55	13,036.71	12,368.93
经营活动现金流量净额	17,165.17	25,535.43	23,173.26	17,436.65

备注：2007-2008 年数据经四川君和会计师事务所审计，2009-2010 年数据经信永中和会计师事务所审计后的母公司报表数据。

注册会计师发表的审计意见类型：标准无保留意见。

## 8、会计政策及税项

(1) 成都自来水从 2009 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则》（CAS2006）。

(2) 税项

成都自来水及子公司的主要适用税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或应税劳务所取得的销售额	6%、17%
营业税	营业收入	3%、5%
所得税	应纳税所得额	15%、22%、25%
城建税	应纳增值税额和营业税额	7%
教育费附加	应纳增值税额和营业税额	3%
副食品价格调控基金	按营业收入	0.08%

\*企业所得税：根据财政部、国家税务总局、海关总署《关于西部大开发税收优惠政策问题的通知》（财税[2001]202 号）规定，2010 年 7 月 26 日，经成都市地方税务局《关于成都飞机工业集团大雁企业公司等 32 户企业 2009 年度减按 15% 税率征收企业所得税的批复》（成地税函[2010]83 号）确认，成都自来水及其全资子公司成都沃特地下管线探测有限责任公司 2009 年度企业所得税减按 15% 的税率缴纳；2010 年度成都自来水及成都沃特地下管线探测有限责任公司经营业务未发生改变，暂仍按 15% 企业所得税税率执行。

成都自来水控股子公司文昌市清澜供水开发有限公司在2008年1月1日前享受低税率优惠政策,根据国务院《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》(国发[2007]39号)文昌市清澜供水开发有限公司2009年度企业所得税减按20%的税率缴纳,2010年度的企业所得税暂按22%的税率计算。

### 9、委托方和被评估单位、产权持有者之间的关系

兴蓉集团持有兴蓉投资52.27%的股权,兴蓉集团持有成都自来水100%的股权,兴蓉投资、成都自来水为同一母公司控制下的关联方。

### (三)业务约定书约定的其他评估报告使用者

评估业务约定书约定,其他评估报告使用者为兴蓉集团、成都自来水。同时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、评估目的

根据兴蓉投资2010年9月28日第六届董事会第十次会议决议,兴蓉投资拟收购兴蓉集团持有的成都自来水100%股权,需对该经济行为所涉及的成都自来水的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。

## 三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为成都自来水的股东全部权益价值,涉及的评估范围如下:

金额单位:人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	106,549.45
2	非流动资产:	255,411.41
	长期投资	2,636.35
	固定资产	225,224.95
	在建工程	9,378.30
	无形资产	16,875.89
	递延所得税资产	1,295.93
3	<b>资产总计</b>	<b>361,960.86</b>
4	流动负债	81,307.20
5	非流动负债	117,908.69
6	<b>负债合计</b>	<b>199,215.89</b>
7	<b>股东权益</b>	<b>162,744.97</b>

\*以上为成都自来水经审计后的母公司报表数据。

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。

评估范围内的资产、负债已经信永中和会计师事务所审计，出具了无保留意见的XYZH/2010CDA2013-1号《审计报告》。

评估范围内的主要资产、负债特点：

### 1、存货

存货包括原材料、委托加工物资、工程施工，品种和数量较多。主要为客户改迁、基建、报装等水网工程配备的原材料，维修用备品备件，委托加工单位代加工的表前专用调节阀等材料，正常施工中的为客户改迁、基建、报装等水网工程未完结部分发生的人、材、机等施工成本。原材料存放在成都自来水的物供中心及下属各分公司仓库中，大部分为近期购买或生产，除部分材料（共计94项原材料，涉及金额共计322.64万元，企业已全额计提减值准备）因存放原因报废外，其余原材料均可以正常使用。委托加工物资为正常加工过程中原材料。工程施工所涉及的各项工程分布在成都市中心城区及郫县、犀浦、天回等地，均处于正常施工阶段。

### 2、债权资产

债权主要包括应收账款、预付账款、其他应收款。

应收账款：主要业务内容为应收成都建工市政工程有限公司、成都地铁有限责任公司工程款、成都港通投资开发有限责任公司、金牛区交通局工程款，应收成都市文氏物业管理有限公司水费等，多数为一年以内款项。

预付款项：主要业务内容为机关预付成都市国土资源局、成都高新技术产业开发区财政局的土地款，四川金炜制管有限公司日元材料款，四川省川建管道有限公司材料款，北京金富利机电发展公司的设备款，基本为一年以内款项。

其他应收款：主要业务内容为预付子公司海南省文昌市清澜供水开发有限公司的海南二期投资款，预付郫县行政事业性收费结算中心的郫县办证配套费勘测费，应收代垫成都市财政局用水价差补贴，代垫成都市财政局的BOT购水款、应收暂付成都绕城高速公路(西段)有限责任公司的工程安全生产风险保证金，应收关联单位及子公司沃特探测、供水工程设计院等的往来款，预付天佑公司的房款，预付成都市规划局、市政设施处的开挖保证金，成都市房管局办证登记费手续费人防费绿化费，应收用户处阿坝州木材贸易公司、文氏物业管理公司等单位的工程尾款，成都成彭高速公路有

限责任公司的保证金，以及应收单位内职工的个人所得税、职工备用金等，多数为一年以内款项。

### 3、交易性金融资产

交易性金融资产为购买的成都高新发展股份有限公司、四川友利投资控股股份有限公司股票。

### 4、长期股权投资

长期股权投资为成都自来水对成都市供水工程设计院、成都沃特地下管线探测有限责任公司、文昌市清澜供水开发有限公司的投资，具体情况如下：

#### (1)成都市供水工程设计院

成都市供水工程设计院（以下简称“供水设计院”），成立日期为1997年12月11日，住所为成都市青羊区青羊上街55号，法定代表人：李伟，注册资金为人民币叁佰万元，公司类型为国有企业。主要经营范围：承担甲级范围内的给水工程设计、项目承包、工程监理、规划、承担丁级范围内的建筑工程设计。2002年7月17日取得建设部颁发的工程设计（市政公用行业给水）甲级证书（编号：220127-sj）。供水设计院经营模式为：由成都自来水承揽给水工程设计业务，委托供水设计院提供设计服务，目前，公司运行正常。

供水设计院前身为成都自来水二级核算单位，原注册资本150万元。2001年9月增加投入150万元，注册资本变更为300万元。

#### (2)成都沃特地下管线探测有限责任公司

成都沃特地下管线探测有限责任公司（以下简称“沃特探测”），《企业法人营业执照》注册号为510100000053541，营业期限为1998年10月29日至永久，住所为成都市青羊正街186号附1号，法定代表人：左晨，注册资本为人民币贰佰叁拾万元，公司类型为有限责任公司（法人独资）。主要经营范围：地下管线检漏、地下管线综合探测、地下管线检漏咨询服务、地下管线综合探测咨询服务。工程测量、工程勘察、供排水技术咨询；排水管道检测与维修。（国家法律、行政法规、国务院决定禁止和限制的除外，涉及资质的凭相关资质证经营）。沃特探测业务对成都自来水依赖较大，目前，公司运行正常。

沃特探测于1998年10月由成都自来水与胡明等26名自然人共同出资设立；根据成都市兴蓉投资有限公司（现“兴蓉集团”）文件蓉投司【2008】105号文件《关于成都

市自来水有限责任公司辅业、三产资产处置的会议纪要》，2008年3月成都自来水将所持的沃特探测全部股权（即10.3%）以2007年12月31日审计后的账面净资产转让给成都汇锦水业发展有限公司。2008年7月，成都汇锦水业发展有限公司收购全部自然人股东所持沃特探测89.7%的股权，至此沃特探测成为成都汇锦水业发展有限公司的全资子公司；根据成都市兴蓉集团有限公司文件成兴蓉【2010】81号《关于无偿划转汇锦水业持有探测公司100%股权的决定》，2010年8月，沃特探测成为成都自来水的全资子公司。

### (3)文昌市清澜供水开发有限公司

文昌市清澜供水开发有限公司（以下简称“清澜供水公司”），《企业法人营业执照》注册号为469005000014174，营业期限为1991年5月21日至2011年5月21日，住所为文昌市文清大道，法定代表人：李伟，注册资本为人民币玖佰壹拾伍万元，公司类型为有限责任公司。主要经营范围：供水工程设计、施工及自来水生产、销售、排水工程设计、施工和建材、百货、烟酒、旅游服务、财产租赁、打字、复印、音像制品、书刊杂志、通讯器材销售（以上涉及许可证凭证经营）。清澜供水公司主要从事自来水生产及销售，自来水管设计、施工、安装。清澜供水公司在设计产能日产5000立方米的基础上，2006年经过技术改造设计生产能力可达到日产9000立方米，主要负责对清澜地区的自来水生产和供应企业，服务用户有1254户。清澜供水公司还提供自来水业务相配套的输水管线、用户报装等设计、施工、安装服务。目前，公司运行正常。

清澜供水公司于1991年5月根据文昌县人民政府文府【1991】27号《关于同意成立文昌县清澜经济开发区供水开发有限公司的批复》、《清澜经济开发区供水有限公司联营合同》由文昌市清澜开发总公司、海南蜀蓉城镇供水开发有限公司共同设立，文昌市清澜开发总公司以土地出资，作价95万元，占注册资本的10.38%；海南蜀蓉城镇供水开发有限公司以货币资金出资820万元，占注册资本的89.62%。联营公司的期限为七十年。

根据成国资规【2007】118号《关于开展市属国有企业所属二、三级及其以下公司整合工作的通知》、成都自来水文件蓉水司【2008】68号《关于将文昌市清澜供水开发有限公司股权划转我司直接持有的决定》，海南蜀蓉城镇供水开发有限公司将其持

有清澜供水公司全部股权划转给成都自来水,并于2008年5月22日经海南省文昌工商行政管理局核准变更登记。

## 5、房屋建筑物、管道

成都自来水主营业务共有下属四个自来水厂,水二厂、水五厂、水六厂A厂、水六厂C厂,设计供水能力为138万吨/日,水六厂B厂为外资水厂,通过与成都市政府签订的《特许权协议》和《购水协议》向成都自来水提供自来水,设计供水能力为40万吨/日,以出厂水流量结算。由此,成都自来水共计供水能力为178万吨/日。

水二厂位于成都市成华区横桥街23号,始建于1955年。1957年一期工程完工并投产,日产水量为2万吨。1959年,二期工程完工并投产,日产水量3万吨。1978年,三期工程完工并投产,日产水量5万吨。一、二、三期工程总设计能力为日产水量10万吨。随着1987年四期工程完工投产,1996年V型滤池及12000立方米清水池的建成投产,全厂日供水量为23万立方米。

水五厂位于成都市成华区外北站东村,建于1975年,一期工程(老系统)于1978年建成投产,设计日供水能力5万立方米;二期(新系统)于1982年建成投产,设计日供水能力10万立方米;二期工程完成后全厂日供水能力15万立方米。

水六厂A厂位于郫县三道堰镇永宁南路一段500号,自1990年6月24日一期工程日供水20万吨项目建成投产以来,经过二期、三期工程各日供水20万吨项目的先后建成投产,水六厂A厂日供水能力达到60万立方米。

水六厂C厂位于郫县三道堰镇永宁路南一段366号,2010年5月22日正式建成投产,日供水能力40万立方米。

成都自来水目前从事的供水业务主要为成都市人民政府、成都市郫县水务局授予的特许经营权区域范围,服务于成都市中心城区(含高新区)及郫县。

本次委估房屋建筑物分别为房屋、构筑物、管道三类;

房屋主要分布在成都市成华区横桥街、水武街、新鸿路、保和乡东桂村、二环路东三段、一环路东三段、青羊区青羊正街、金牛区花照壁街、二十桥路、白马寺、西华大道、天回乡土门村、武侯区胜利村、郫县书院上街、红光镇港华路、犀浦、郫县三道堰镇永宁路、程家船村八社、高新区西部园区新创路等地,房屋共122项,建筑面积合计为69,104.59 m<sup>2</sup>。以上房屋主要为办公用房、厂房、职工宿舍及配套用房,建

成时间为上世纪60年代至2008年，结构分别为钢混、轻钢、砖混、砖木等。截至评估基准日，以上房屋均处于正常使用中。

构筑物共236项，主要分两类：一为供水服务的专用设施如水池（主要包括滤池、清水池、预沉池、沉砂池、澄清池、絮凝池等）、电磁流量井、测流井、调节水库等；二为常用的挡土墙、化粪池、道路、围墙、车棚及附属设施等，主要建设年代为上世纪70年代年至2010年，结构主要为砖混、钢混、现浇、条石、钢筋砖等。除水二厂的虹吸滤池、脉冲沉砂池、脉冲澄清池3项处于暂时停用中外，其余构筑物目前均处于正常使用中。

管道：管道共1414项，主要为供水干管及部分厂内管道，其中DN75以上管线长度约3324公里，DN100以上管线长度2600多公里，供水人口约400万人，材质包括钢管、PCCP管、球墨铸铁管、水泥管、铸铁管等，其中90年代以前多采用水泥管、铸铁管，90年代开始采用钢管、PCCP管、球墨铸铁管等新型管材，管径从DN50mm至DN2400mm。供水范围超过300平方公里，主要服务于成都市中心城区（含高新区）及郫县。主要建设年代为上世纪70年代年至2010年，均处于正常使用中。

## 6、机器设备

机器设备类固定资产包括机器设备、运输设备和电子设备，其中机器设备11773台(套)，车辆374辆，电子设备3887台(套)。主要分布于成都市青羊区蜀都大道十二桥街的成都自来水办公楼和郫县三道堰水六厂、成都市驷马桥横街23号的水二厂、成都市水武路20号的水五厂及管网、加减压站点等处。成都自来水本部主要有为经营管理服务的车辆和电子设备，水二厂、五厂、六厂和城东、城西管网所等单位主要为各种水处理设备、管网建设和维护的施工设备、水质监测的各种检测设备以及营业所的电子设备等。大多数设备购置于1982年至2010年、技术状况良好。

机器设备主要包括泵、立卧式搅拌机、行车、刮泥机、空压机、发电机组、电焊机、液压动力站、变压器、配电柜等，主要购置于1982年至2010年，其中有215台阀门、抽水机和控制柜等待报废，有130台加氨相关装置闲置，其余机器设备使用正常。

车辆包括丰田、捷达和蒙迪欧等轿车，柯斯达、东南和长安等客车，扬子牌、尼桑牌和长城牌等工程救险车，建设和宗申等摩托车。车辆主要购置于1992年至2010年。

其中有轿车和越野车等35辆车待报废、1辆摩托车被盗、1辆摩托车被烧毁，其余车辆使用正常。

电子设备包括电脑、空调和打印机等电子设备，办公桌和沙发等办公家具，以及网络监控设备等。主要购置于1987年至2010年，除203台电脑、打印机、空调等待报废外，其余设备使用正常。

## 7、在建工程

### (1) 土建工程

在建工程主要包括公司出资管道、五城区市政干管、城东所市政干管、城西所市政干管、加减压站工程、其他零星工程，其中管网工程主要为新铺设的输水管道。对于公司出资管道，在2000年至2005年5月之间陆续开工，由于随道路停建而停工，无法确定续建日期及预计完工日期；其余工程开工日期在2008年至2010年陆续开工，预计完工日期为2010年至2011年，具体的开工及预计完工日期、形象进度详见评估明细表。

### (2) 设备安装工程

具体情况如下：

①自动无负恒压供水系统设备、柴油发电机组、电磁流量计、变配电系统：为天回加压站安装自来水加压设备及配电设备，与2008年开工，费用构成主要包括设备购置费及安装费，尚未调试验收，未投入使用。

②用友人力资源系统、城区营业收费系统、SCADA系统升级项目：为成都自来水委托外单位进行的人力资源管理软件、城区收费系统、数据采集与监视控制系统软件开发等发生的费用，项目于2010年8~9月开始实施，目前正在进行调试及软件二次开发。

③大型附属设施前期规划：为青羊加压站、凤凰山调节水池等10个大型设施前期规划论证发生的费用，2008年5月开始实施，整个项目未完工。

④水厂原水污染应对方案远期规划论证：为水二厂、水五厂原水污染应对方案及远期规划论证发生的费用，2008年11月开始实施，整个项目未完工。

⑤郫彭路DN400给水管道迁改、水六厂五期DN2200预埋管、调度中心大屏幕显示系统采购及安装等12个项目，2008年至2010年陆续开工，费用构成主要包括设备材料购置费及工程施工费，目前项目未完工。

## 8、土地使用权

土地使用权情况如下：

金额单位：人民币万元

宗地编号	面积(m <sup>2</sup> )	取得方式	用地性质	原始入账价值	摊余价值	减值准备	账面价值
1	59,082.95	出让	工业用地	2,042.50	2,032.29	0	2,032.29
2	1,579.84	出让	工业用地	24.41	24.29	0	24.29
3	21,977.68	出让	工业用地	343.08	341.37	0	341.37
4	10,073.55	出让	工业用地	507.18	504.64	0	504.64
5	32,540.93	出让	工业用地	1,466.24	1,458.91	0	1,458.91
6	1,490.79	出让	工业用地	23.03	22.92	0	22.92
7	1,249.93	出让	工业用地	19.31	19.21	0	19.21
8	8,797.10	出让	仓储用地	780.10	776.20	0	776.20
9	2,001.38	出让	工业用地	45.67	45.44	0	45.44
10	1,866.83	出让	工业用地	85.41	84.98	0	84.98
11	3,368.30	出让	工业用地	802.04	798.03	0	798.03
12	2,096.82	出让	工业用地	92.33	91.87	0	91.87
13	18,651.43	出让	工业用地	1,712.40	1,703.83	0	1,703.83
14	5,330.36	出让	工业用地	58.85	58.65	0	58.65
15	4,732.16	出让	工业用地	155.11	154.59	0	154.59
16	2,878.09	出让	工业用地	451.50	450.00	270.36	179.64
17	8,661.55	出让	工业用地	336.67	336.11	0	336.11
18	360.36	出让	工业用地	6.96	6.93	0	6.93
19	2,511.20	出让	工业用地	49.86	49.70	0	49.70
20	5,721.21	出让	工业用地	110.10	109.73	0	109.73
21	138,230.41	出让	工业用地	7,124.97	7108.97	0	7108.97
22	75,181.08	出让	工业用地				
23	1,509.77	出让	其他商服(办公)用地	763.36	758.59	0	758.59
合计	409,893.72			17,001.08	16,937.25	270.36	16,666.89

## 9、负债

负债为流动负债及非流动负债，流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付利息、应付股利、一年内到期非流动负债；非流动负债主要包括长期借款、长期应付款、递延所得税负债等。

## 四、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。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是2010年9月30日。

评估基准日是由委托方根据董事会决议收购成都自来水股权时间进度确定的。

## 六、评估假设

根据评估准则，注册资产评估师认定下列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，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

### (一)特殊性假设

1、假定成都自来水未来的业务将保持持续经营状态。

2、基于以下之考虑：

(1)评估目的实现后虽有控股权的变化但企业的主要经营方向和经营策略不发生重大变化；

(2)企业现有的财务政策、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)评估目的实现后企业的生产在现有的水量供应能力内，生产能力不发生重大变化；

(4)评估目的实现后企业不会发生转产或经营方向的根本性改变；

(5)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；

(6)对企业未来年生产能力的预测在企业现有设备总设计生产能力之内。

本次评估中我们假设成都自来水维持现有经营规模及业务结构进行持续经营。

3、假定即将修建的增减压站、高位水池等工程的资本性投入和进度能按时按量完成，并发挥功效。

4、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。

5、假设成都自来水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重要方面基本一致。

6、假设成都自来水已取得的特许经营权在期满后可顺利得到续期且维持现有模式经营。

7、成都自来水目前在税收方面享受西部大开发政策的优惠，所得税按 15%的所得税率计算缴纳。根据国家对西部建设的重视、支持力度，2010 年 5 月胡锦涛主持政治局会议《研究深入实施西部大开发战略》的讲话精神，本次评估假设自 2011 年起成都自来水仍能取得所得税按 15%的所得税率计算缴纳的优惠政策。

8、成都自来水在未来的经营期内，其产品销售或服务价格和经营成本等不会在现有基础上发生大幅度的变化或波动。

9、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。

10、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和汇率的未来走势，因此我们假设人民币利率和汇率在现有水平上不会发生变化。

11、本次评估时假设本报告“十一、特别事项说明中‘(一) 权属资料不完整的情形说明’”中所述各项资产产权完善无重大法律障碍，且假设产权完善后所取得相关产权证明文件载明相关参数与本次评估所取参数是一致的。

## (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、除非另有说明,假设成都自来水完全遵守所有有关的法律法规。

5、假定成都自来水管理层(或未来管理层)负责地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

6、除评估报告中有关说明,现行税收法律制度将不发生重大变化,税率将保持不变,所有适用的法规都将得到遵循。

7、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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

## 七、评估依据

### (一)经济行为依据

1、成都市兴蓉投资股份有限公司 2010 年 9 月 28 日第六届董事会第十次会议决议；

### (二)法律法规依据

2、国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日)及其实施细则；

3、财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

4、国务院令第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；

5、国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；

6、《中华人民共和国企业国有资产法》；

7、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》(2005 修订)；

9、《中华人民共和国土地管理法》(2004 修订)、国务院令[1990]第 55 号《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》、GB/T21010-2007《土地利用现状分类》；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 修订)、中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》；

11、国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

12、中华人民共和国主席令第 63 号《中华人民共和国企业所得税法》；《财政部、国家税务总局、海关总署关于西部大开发税收优惠政策问题的通知》([2002]202 号)；成都市地方税务局[2010]83 号文《关于成都飞机工业集团大雁企业等 32 户企业 2009 年度减按 15%税率征收企业所得税的批复》；

13、国务院《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2000.10)；财政部 国家税务总局关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知(财税[2009]154 号)；

14、《企业会计准则——基本准则》及《企业会计准则》(CAS2006)及其应用指南；

### (三)评估准则依据

15、经济科学出版社《资产评估准则 2010》(中国资产评估协会编)；

16、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；

#### (四)权属依据

- 17、成都自来水的国有资产产权登记证；
- 18、《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件、商品房买卖合同复印件、建设工程承包合同复印件；
- 19、重大设备的购置发票及合同、机动车行驶证复印件；
- 20、交易性金融资产的持股证明；
- 21、子公司国有资产产权登记证、资产划转文件，清澜供水公司联营协议；
- 22、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；工程造价管理机构发布的人工、材料、机械台班等价格信息等；

#### (五)取价依据

- 23、关于成都市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〔2010〕15号)；
- 24、成都市 2010 年 9 月建筑材料市场价格；
- 25、成都、郫县的建设工程行政、事业规费缴费指南；
- 26、成都市房地产市场交易价格信息及租赁信息资料；
- 27、《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》；
- 28、《成都市人民政府关于印发<成都市征地农转非人员社会保险办法>和<成都市已征地农转非人员社会保险办法>的通知》(成府发[2004]19号)、成府发〔2008〕27号等。
- 29、海南省国土环境资源厅琼土环资函[2009]1230号文件《关于同意文昌市人民政府公布执行基准地价成果的复函》；
- 30、2010年9月30日成都高新发展股份有限公司、四川友利投资控股股份有限公司的收盘价。
- 31、中国人民银行 2008 年 12 月 23 日发布的人民币基准利率；
- 32、机械工业出版社《2010 机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国汽车与配件商情》、《计算机世界》等价格信息刊物；
- 33、国家经贸委等六部委《汽车报废标准》(1997.7)、国家经贸委等部委《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(2000.12.18)；
- 34、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；
- 35、中国经济科学出版社《资产评估常用数据与参数手册》(2006~2007版)；

- 36、成都自来水提供的重大材料购置合同、发票，工程施工合同；
- 37、成都自来水提供的 2005-2010 年 1-9 月的收入、成本、费用统计等财务经营方面的资料；
- 38、成都自来水提供的盈利预测资料(2010 年 10-12 月~2031 年)；
- 39、评估基准日国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 40、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 41、评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料，与评估有关的价格资料和费用数据；

#### (六)其他参考依据

- 42、成都自来水提供的验资报告、验资报告、公司章程复印件；子公司的营业执照、验资报告、公司章程复印件等；
- 43、成都自来水及子公司取得的资质证书复印件；
- 44、2005-2009 年审计报告；信永中和会计师事务所 XYZH/2010CDA2013-1 号《审计报告》。

## 八、评估方法

### (一)评估方法选择

以持续经营为前提，采用成本法(资产基础途径)和收益法(收益途径)两种方法对成都自来水的企业价值进行评估，对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法、初步价值结论的合理性以及所使用数据的质量和数量的基础上，选取成本法评估结果作为最终评估结论。

基于以下理由，本次不具备市场法评估的条件，不采用市场法评估：

成都自来水属非上市公司，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；且不存在足够数量的与自来水生产、供应相关行业、相关规模企业的股权交易案例，或虽有交易案例，但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

### (二)成本法具体运用

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

#### 1、货币资金

货币资金为本币现金、银行存款，按核对无误后的账面价值作为评估价值。

## 2、交易性金融资产

按基准日上市股票的收盘价确定评估价值。

## 3、应收账款、其他应收款

采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失，以账面余额减去评估风险损失后的差额作为应收款项的评估值，计提的坏账准备按零值评估。

## 4、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预付款项的评估值。

## 5、存货

### (1)原材料

#### A、处于正常使用状态的原材料

对于可正常使用原材料，以抽查核实的数量乘以评估基准日近期市场购置价加上合理的运杂费(含包装、运输、仓储、保险等费用)、运输途中的合理损耗、入库前的挑选检验等费用确定评估值。

评估单价=市场购置价+运杂费+其他费用

评估值=评估单价×清查核实数量

#### B、报废的原材料

报废原材料按可变现净值确定评估值。

### (2)委托加工物资

以核实后的账面值为基础，考虑收回风险确定评估值。

### (3)工程施工

根据成都自来水对工程施工的核算方式以及各项工程项目的具体特点，评估人员核查了工程施工的账面价值构成，三类工程施工的账面价值主要由发生的人工费、材料费、机械台班费以及其他费用等构成，项目实施日期与评估基准日相近，材料价格、人工费、机械台班费变化不大，按核实后的账面值确定评估值。

计提的存货跌价准备，评估为0。

## 6、长期股权投资

对子公司的股东全部权益价值采用成本法、收益法进行评估，并选用成本法评估结果作为最终评估结论。

股东部分权益价值=被投资单位经评估后的股东全部权益价值×股权比例。

## 7、固定资产——房屋建筑物、管道

根据《资产评估准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，确定本项目中的商业用地上的办公及营业用房采用收益法；工业用地上的办公楼、仓库、车间、厂房、住宅、其他物业，构筑物及管道均采用成本法；对于车位采用市场比较法。

### (1)收益法

收益法是指将被估房地产的未来预期净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算被估物业价值的方法。基本计算公式：

$$V = \frac{A}{(R-g)} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+R} \right)^N \right]$$

其中：V—收益现值

A—第一年净收益

R—资本化率

g—年净收益逐年递增比率

N—收益年限

### (2)成本法

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。成本法基本公式：

评估值 = 重置成本 × 成新率

为避免不动产开发成本在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算，本次评估将土地红线外开发费用和土地红线内“场平”开发费用计入土地价值中，土地红线内其他开发费用计入房屋建筑物价值中。

#### ①重置成本的确定

重置成本由建安费用、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

#### A、建安费用

建安费用包括土建工程费用、安装工程费用、装饰工程费用三部分。

对于主要的房屋建筑物，结合四川省有关工程造价信息资料、2009四川省建设工程工程量清单计价定额，工程造价按当地有关造价规定或典型案例类比法进行计算并确定评估对象单位面积的工程造价；对于一般房屋建筑物，采用当地类似结构的平均造价水平确定其工程造价。

#### B、工程建设前期及其他费用

前期及其他费用，包括地方政府收取的行政事业性收费以及建设单位为建设工程而投入的除建安费用外的其他服务性费用两个部分。

### C、资金成本

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入，以评估基准日同期银行贷款利率作为资金的价格，计算资金成本。

资金成本=前期费用×合理工期×利率×+[建安费用+工程建设其他费用]×合理工期×1/2×利率

#### ②成新率的确定

A、对价值量大的房屋，按下式计算成新率：

成新率=年限成新率 $N_1$ ×40%+勘察成新率 $N_2$ ×60%

$$\text{年限成新率 } N_1 = 1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

已使用年限：以企业填写的《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。

尚可使用年限：以剩余经济寿命年限【经济寿命年限减去已使用年限的余值】为基础，考虑房屋占用的土地使用权剩余年限及房屋大修状况等合理确定。

房屋经济寿命年限：根据房屋结构类型、用途和使用条件等确定。管道经济寿命年限：根据管道材质使用条件确定。勘察成新率，根据《房屋完损等级评定标准》，通过实地勘察房屋结构、装饰和设备设施的完好情况，采用百分制打分法确定其完好分值，按下式计算确定：

$$\text{勘察成新率 } N_2 = \left( \frac{\text{结构完好分值}}{\text{结构完好分值}} \times G + \frac{\text{装饰完好分值}}{\text{装饰完好分值}} \times Z + \frac{\text{设备完好分值}}{\text{设备完好分值}} \times S \right) \%$$

G、Z、S分别为各类型房屋结构、装饰、设备三个部分的分值权重系数。

B、对于管道、构筑物及价值量小的房屋，直接以年限法确定成新率。

#### (3)市场法

市场法原理：在求取一宗不动产价值时，依据替代原理，将被估不动产与在评估基准日近期有过交易的类似不动产进行比较，对这些类似不动产的已知价格进行交易情况、交易日期、不动产状况等因素修正，得出被估不动产在评估基准日的价值。基本公式：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

P——被估不动产价值

P' ——可比实例交易价值

$$A = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

A——交易情况修正系数,

$$B = \frac{(\quad)}{100} = \frac{\text{评估基准日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

B——交易日期修正系数,

$$C = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{依据不动产区域状况指数}}{\text{可比实例区域状况指数}}$$

C——区域因素修正系数,

$$D = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{依据不动产个别状况指数}}{\text{可比实例个别状况指数}}$$

D——个别因素修正系数,

计提的固定资产(房屋)减值准备评估为0。

## 8、固定资产——机器设备

根据《资产评估准则——机器设备》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目机器设备采用成本法和市场法评估。

### (1)成本法

评估值=重置成本×成新率

#### ①重置成本的确定

##### A、机器设备

机器设备的重置成本由设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本构成。

a\设备购置价：依据机电产品报价手册并参考设备订货合同、最近市场成交价格分析确定。

b\设备运杂费：根据设备价值大小、运输体积、建设地点、交通路况和需采取的特殊措施，按其占设备购置价的百分率计算。

c\基础费用：只对设备安装需要的单独基础的价值进行计算。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，其基础价值体现在厂房中，该设备不再单独考虑设备基础费用。

d\安装调试费：根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照行业惯例和各类设备的具体情况，按其占设备购置价的百分率计算。

e\工程建设其他费用：工程建设其他费用由建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费、联合试运转费、环境影响评价费等构成。根据财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(2002年9月27日，财建[2002]394号)，建设部(1992)价费字479号文件，原国家计委、建设部计价格[2002]10号文件，以及参考行业概算确定。计费基础为设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费等费用之和。

f\资金成本：即建设期投入资金的贷款利息，根据工厂建设合理工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按均匀投入考虑。

## B、车辆

车辆的重置成本由现行市场购置价、车辆购置税和牌照费等构成。

现行市场购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价或成交价格分析确定。

对1.6升及以下排量乘用车，车辆购置税按现行市场购置价(不含税)的7.5%计算；对1.6升以上排量乘用车，车辆购置税按现行市场购置价(不含税)的10%计算。

## C、电子设备

按现行市场购置价确定设备购置价，在此基础上综合考虑设备的运输及安装调试等费用确定重置成本。对市场上无价可询的设备，参照功能类似设备的市场价确定设备的现行市场购置价。

### ②成新率的确定

#### A、机器设备

a\对价值量较大的机器设备，采用年限法与观察法分别测算其成新率，再通过加权平均求得其成新率。其中年限法成新率权重为40%，观察法成新率权重为60%。即：成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

年限法的计算公式是：

$$\text{成新率}=(1-t/T)\times 100\%$$

式中：t——已使用年限。以企业填写的《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——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。

观察法是由评估人员通过现场观察并搜集设备的现时技术状态、实际已使用时间、正常负荷率、原始制造质量、维修保养状况、重大故障(事故)经历、大修技改情况、工作环境和条件、外观和完整性等信息，综合分析确定。

b\对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率。

#### B、车辆

在进行必要的勘察的基础上，分别按年限法和里程法计算成新率。如勘察结果与按上述两种方法计算的孰低成新率相近，则按孰低法确定成新率；如勘察结果与按上述两种方法计算的孰低成新率相差较大，则进行适当的综合调整进而确定成新率。

年限法的计算公式是：成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

里程法的计算公式是：成新率=(1-已行驶里程/经济行驶里程)×100%

已使用年限和已行驶里程，由车辆登记上牌和原始记录资料得来，经济使用年限和经济行驶里程根据对应车辆技术水平、能耗指标、废气排放、汽车产业发展状况和国家相关政策分析确定。

### C、电子设备

主要采用年限法确定其成新率。

#### (2)市场法

①对待报废设备，无使用价值，按废旧物资处理。采用可变现净值确定评估值。  
评估值=残值收入-清理费用。

②对闲置设备，首先了解设备的技术状况和是否可利用及对外处置的可能性，按照二手设备市场价格扣除拆除、吊装、运输等费用确定评估值。

计提的固定资产(设备)减值准备评估为0。

### 9、在建工程——土建工程

对于公司出资管道（自建），由于随道路停建而停工，无法确定是否续建，且无法确定续建日期及预计完工日期，本次评估对该部分在建工程不发表估值意见，按账面值列示；

对于其他在正常施工项目，由于开工时间距离评估基准日较短，人工、材料、机械使用费等未发生大的变化，按核实后的账面值确定评估值；对尚处于前期勘察设计阶段的工程项目，按核实后的账面值确定评估值；

对固定资产维修改造费用，并入相应固定资产中评估，此处评估为0。

### 10、在建工程——设备安装工程

由于项目实施日期与评估基准日相近，设备价格、人工费、机械使用费变化不大，按核实后的账面值确定评估值。

### 11、无形资产——土地使用权

#### (1)地价定义

土地使用权地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	国有土地使用证证号	宗地位置	使用权类型		用途		容积率		实际开发程度		设定土地开发程度		土地使用权剩余年限(年)
				登记	设定	登记	设定	实际	设定	宗地外	宗地内	宗地外	宗地内	
1	水二厂厂区	成国用(2010)第665号	成都市成华区横桥街23号(A)宗	出让	出让	工业用地	工业用地	0.11	0.11	六通	六通一平	六通	场平	49.86
2	水五厂进水口	成国用(2010)第672号	成都市成华区外北站东村	出让	出让	工业用地	工业用地	0.34	0.34	六通	五通一平	六通	场平	49.86
3	塔子山加压站	成国用(2010)第668号	成华区保和乡东桂村(塔子山)	出让	出让	工业用地	工业用地	0.13	0.13	六通	五通一平	六通	场平	49.86

宗地编号	宗地名称	国有土地使用证证号	宗地位置	使用权类型		用途		容积率		实际开发程度		设定土地开发程度		土地使用权剩余年限(年)
				登记	设定	登记	设定	实际	设定	宗地外	宗地内	宗地外	宗地内	
			加压站)											
4	万年场维修站	成国用(2010)第670号	成华区二环路东三段25号	出让	出让	工业用地	工业用地	0.38	0.38	六通	五通一平	六通	场平	49.86
5	水五厂厂区	成国用(2010)第666号	成都市成华区外北站东村	出让	出让	工业用地	工业用地	0.19	0.19	六通	六通一平	六通	场平	49.86
6	青杠控流站	成国用(2010)第675号	金牛区金牛乡青杠村一组	出让	出让	工业用地	工业用地	0.23	0.23	六通	五通一平	六通	场平	49.86
7	土门控流站	成国用(2010)第676号	金牛区天回镇街道土门社区居民委员会第二居民小组	出让	出让	工业用地	工业用地	0.26	0.26	五通	五通一平	五通	场平	49.86
8	材料堆场	成国用(2010)第679号	金牛区茶店子花照壁街307号	出让	出让	仓储用地	工业用地	0.53	0.53	六通	五通一平	六通	场平	49.86
9	郎家控流站	成国用(2010)第667号	金牛区郎家村7组	出让	出让	工业用地	工业用地	0.36	0.36	六通	五通一平	六通	场平	49.86
10	土桥控流站	成国用(2010)第669号	金牛区(瓦鸟)子林村1组	出让	出让	工业用地	工业用地	0.40	0.40	六通	五通一平	六通	场平	49.86
11	武侯维修中心	成国用(2010)第677号	武侯区簇桥街道办事处瓦房村六组	出让	出让	工业用地	工业用地	-	-	六通	五通一平	六通	场平	49.86
12	清波控流站	成国用(2010)第673号	青羊区苏坡街道清波村6组	出让	出让	工业用地	工业用地	0.13	0.13	六通	五通一平	六通	场平	49.86
13	送仙桥维修中心	成国用(2010)第680号	青羊区青羊正街250-251号(A宗)	出让	出让	工业用地	工业用地	0.37	0.37	六通	六通一平	六通	场平	49.86
14	高新西区加压站	成高国用(2010)第8599号	成都高新区西部园区起步区南片区	出让	出让	工业用地	工业用地	0.23	0.23	六通	六通一平	六通	场平	49.88
15	郫县分公司	郫国用(2010)第124号	郫县郫筒镇书院村二社	出让	出让	工业用地	工业用地	0.28	0.28	六通	五通一平	六通	场平	49.92
16	安靖控流站	郫国用(2010)第125号	郫县犀浦镇龙吟村五社	出让	出让	工业用地	工业用地	0.14	0.14	六通	五通一平	六通	场平	49.92
17	红光加压站	郫国用(2010)第132号	郫县红光镇港华路118号	出让	出让	工业用地	工业用地	0.07	0.07	六通	五通一平	六通	场平	49.99
18	水六厂溢流室	郫国用(2010)第122号	郫县三道堰镇程家船村九社	出让	出让	工业用地	工业用地	-	0.60	三通	场平	三通	场平	49.92
19	柏条河取水头部	郫国用(2010)第120号	郫县三道堰镇程家船村八社	出让	出让	工业用地	工业用地	0.13	0.13	三通	五通一平	三通	场平	49.92
20	徐堰河取水头部	郫国用(2010)第121号	郫县三道堰镇程家船村八社	出让	出让	工业用地	工业用地	0.24	0.24	三通	五通一平	三通	场平	49.92
21	水六厂1、2、3期	郫国用(2010)第123号	郫县三道堰镇永宁南路一段500号	出让	出让	工业用地	工业用地	0.10	0.10	六通	六通一平	六通	场平	49.92
22	水六厂C厂	郫国用(2010)第131号	郫县三道堰镇永宁路南一段366号	出让	出让	工业用地	工业用地	0.05	0.05	六通	五通一平	六通	场平	49.99
23	自来水公司办公楼	成国用(2010)第681号	青羊区蜀都大道十二桥路16号	出让	出让	其他商服(办公)用地								

\*对于待估宗地23(青羊区蜀都大道十二桥路16号,其他商服(办公)用地,国有土地使用证号:成国用(2010)第681号),由于本次评估采用房地合一,土地价值已在对应房产评估结果中体现,因此在土地使用权评估中,该项土地使用权评估值为零,此处不作地价定义。

## (2)评估方法的确定

评估人员根据待估宗地特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择基准地价修正法、成本法对待估宗地进行评估。

### (3) 基准地价修正法原理及公式

#### ① 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、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。

#### ② 公式

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

式中： $P_i$ ---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

### (4) 成本法原理和公式

#### 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

估价对象土地价格=土地价格×相关修正系数

计提无形资产减值评估为0。

## 12、无形资产——其他无形资产

为成都自来水购买的使用、服务费，经济使用年限通常为5年，且在有效使用年限内连续发挥其作用，企业会计的处理方法为：直线法摊销，摊销年限为5年。评估人员认为企业摊销期限合理，故以核实后的摊余价值为评估值。

## 13、递延所得税资产

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。在企业持续经营前提下，以核实后的账面价值确认递延所得税资产的评估值。

## 14、负债

负债按核实后的金额作为评估值。

### (三)收益法具体运用

#### 1、收益法(收益途径)评估思路

收益途径采用未来收益折现法，即估算出企业的经营活动整体价值 [V]，加上长期股权投资价值 [L]，再加上未纳入收益预测范围的溢余及非经营性资产、负债的价值 [S] 后，经扣减经营活动付息债务价值 [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

V——企业经营活动整体价值。

L——长期股权投资价值

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

#### 2、经营活动整体价值 [V] 收益法评估模型及评估参数说明

本次对企业的经营活动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活动整体价值。基本计算公式如下：

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

式中：

V——企业的经营活动整体价值

$R_i$ ——企业第 i 年预期收益

t——可明确的预测期

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[FCFF]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：

$$\text{企业自由现金流量[FCFF]} = \frac{\text{税后净利润[NI]}}{\text{税后净利润[NI]}} + \frac{\text{折旧与摊销等非现金费用[DEPR]}}{\text{折旧与摊销等非现金费用[DEPR]}} + \frac{\text{利息费用(扣除税务影响后)[INT]}}{\text{利息费用(扣除税务影响后)[INT]}} - \frac{\text{资本性支出[CAPEX]}}{\text{资本性支出[CAPEX]}} - \frac{\text{净营运资金变动[NWC]}}{\text{净营运资金变动[NWC]}}$$

### (2) 折现率 [r]

与 [FCFF] 对应的折现率为加权平均资本成本 [Wacc]，基本公式为：

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

其中：

E——权益的市场价值

D——债务的市场价值

$K_e$ ——权益资本成本

$K_d$ ——债务资本成本

T——所得税率

### (3) 明确的预测期 [t]

根据成都自来水目前所处经营阶段、未来预计市场情况及资产更新投入情况，以及未来借款及利息的偿还情况，本次评估预计成都自来水在 2031 年企业经营进入现金流稳定的永续期，即明确的预测期 t=21.25 年。

## 3、长期股权投资价值 [L]

长期股权投资为成都自来水对供水设计院 100%、沃特探测 100%、清澜供水公司 89.62% 的股权投资，本次评估对该等资产进行单独分析和评估，不纳入经营活动收益预测范围。根据该等资产不同特点，采用收益法、成本法进行评估，最终选用成本法

评估结果作为最终评估结论。

#### 4、溢余及非经营性资产、负债 [S]

溢余及非经营资产、负债为经营活动以外的其他活动涉及的“富余现金”、“交易性金融资产”、“溢余及非经营性资产、负债”，本次评估对该等资产、负债进行单独分析和评估，不纳入经营活动收益预测范围。根据该等资产、负债之不同特点，对富余现金按其账面值进行评估；对溢余及非经营性资产、负债采用成本法进行评估；对可供出售金融资产采用市场法进行评估。

#### 5、经营活动付息债务 [D] 的评估

经营活动付息债务采用折现现金流量法进行评估，即将预测的“债务融资净现金流量 [NCFD]”用债务资本成本折现，得到的现值即为经营活动付息债务 [D] 的市场价值。

### 九、评估程序实施过程和情况

四川华衡接受评估委托后，配合企业进行评估前期准备工作，并随后进驻资产现场开展评估工作，于 2010 年 10 月 11 日出具正式评估报告。

#### (一)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、评估对象、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。接受委托后，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。

#### (二)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、档案室等各部门的业务人员，并对评估申报明细表、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。

#### (三)现场核实及财务状况调查

在企业如实申报资产并对评估范围内资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员抵达现场对评估对象及其所涉及资产、负债、损益等进行核实。核实的内容包括：资产、负债、权益、盈利、利润分配、现金流量等财务状况，历史经营数据，产权证明文件，并审核了管理层提供的未来收益预测资料。同时，评估人员参考了审计报告等专业机构的工作成果。

现场工作期间主要完成了以下工作：

**1、完善评估明细表。**对企业提供的资产清查评估明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

**2、现场核实及收集资料。**现场清查内容主要为核实资产数量、使用状态、权属及其他影响评估作价的重要因素，核实方式主要通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行，获取了评估业务需要的基础资料，了解了评估对象及其所涉及资产的现状，关注了评估对象及其所涉及资产的法律权属。

### **3、损益类项目的调查和收益预测的审核**

评估人员同企业管理层、财务部门、资产管理部门等进行座谈，收集并分析企业的信息资料 and 与企业相关的其他信息资料，该等信息资料主要包括：企业内部管理制度、销售网络、管理层构成等经营管理状况，历史财务资料和财务预测信息资料，资产、负债、利润、现金流量等财务状况，可能影响企业生产经营状况的宏观、区域经济因素，企业所在行业的发展状况及前景，资本市场、产权交易市场的有关信息等。

评估人员对企业管理层提供的收益预测进行的相关分析、判断和调整，主要工作包括：分析理解管理层编制相关预测的依据及其有关说明，对预测数据进行分析，考察和评价企业经营业务的稳定性及其发展趋势，审核收益预测的支持证据是否充分，基本假设是否恰当，审核收益预测选用的会计政策与实际采用的相关会计政策是否一致，以及审核收益预测的计算方法是否适当，对不合理的方向管理层提出调整建议，由管理层作出调整。

### **(四)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，选取成本法评

估结果作为最终评估结论。

#### (五)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。

#### (六)提交评估报告

2010年10月11日，将正式评估报告提交给委托方。

## 十、评估结论

### (一)采用成本法形成的初步评估结论

采用成本法评估，成都自来水的股东全部权益价值于评估基准日的市场价值为人民币 190,934.28 万元。

### (二)采用收益法形成的初步评估结论

采用收益法评估，成都自来水的股东全部权益价值于评估基准日的市场价值为人民币 195,970.73 万元。

### (三)评估结论分析及最终评估结论

#### 1、评估结论分析

成本法与收益法评估结果相差 5,036.45 万元，差异率仅为 2.64%，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)未来收入及资本性支出预测的不确定性：成都自来水水量供应的增长依赖于管网建设，但管网建设与城市规划及发展进程等因素密切相关。一方面，管网是否配套，直接影响到自来水供应量的大小，导致预测的水量可能和实际存在差异，对收入预测带来一定影响；同时，对管网建设的资本性支出金额、支出时间带来一定不确定性，对评估结果带来影响。

(2)未来成本预测的不确定性：成都自来水付现成本中，管网维护费占较大比例，但每年管网维护费的支出受管网损坏等偶然事件的影响，预测期管网费用的支出水平是在历史数据基础上进行的调整和估计，仍然可能和实际情况存在差异，成本的预测

具有一定不确定性。

(3)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。

(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。

## 2、最终评估结论

在满足评估假设条件下，成都自来水在评估基准日的资产账面值为 361,960.86 万元，评估值 390,150.17 万元，评估增值 28,189.31 万元，增值率 7.79%；负债账面值 199,215.89 万元，评估值 199,215.89 万元，评估无增减值；股东权益账面值 162,744.97 万元，评估值 190,934.28 万元，评估增值 28,189.31 万元，增值率 17.32%。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 9 月 30 日

被评估单位：成都市自来水有限责任公司

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	106,549.45	106,700.69	151.24	0.14
2 非流动资产	255,411.41	283,449.48	28,038.07	10.98
其中：长期股权投资	2,636.35	4,422.18	1,785.83	67.74
固定资产	225,224.95	246,146.79	20,921.84	9.29
在建工程	9,378.30	9,298.01	-80.29	-0.86
无形资产	16,875.89	22,286.58	5,410.69	32.06
递延所得税资产	1,295.93	1,295.93	-	-
<b>3 资产总计</b>	<b>361,960.86</b>	<b>390,150.17</b>	<b>28,189.31</b>	<b>7.79</b>
4 流动负债	81,307.20	81,307.20	-	-
5 非流动负债	117,908.69	117,908.69	-	-
<b>6 负债合计</b>	<b>199,215.89</b>	<b>199,215.89</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7 股东权益</b>	<b>162,744.97</b>	<b>190,934.28</b>	<b>28,189.31</b>	<b>17.32</b>

## 十一、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注册资产评估师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) 产权瑕疵

序号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	不完善事项
1	营业所收费点(高升桥)	46.33	购买的商品房，尚未办理《国有土地使用证》
2	白马寺街7号3楼	1,093.93	购买的商品房，尚未办理《国有土地使用证》
3	白马寺街7号4楼	991.06	购买的商品房，尚未办理《国有土地使用证》
4	白马寺街7号停车场(16个)	558.24	购买的商品房，尚未办理《国有土地使用证》
5	胜利村108号3楼	1,367.57	购买的商品房，尚未办理《国有土地使用证》
6	胜利村108号4楼	713.09	购买的商品房，尚未办理《国有土地使用证》
7	胜利村108号停车场(18个)	654.96	购买的商品房，尚未办理《国有土地使用证》
8	光明厂4楼	965.86	购买的商品房，尚未办理《国有土地使用证》
9	光明厂停车场(5个)	290.81	购买的商品房，尚未办理《国有土地使用证》
	合计	6681.85	

对于上述资产，成都自来水声明上述资产产权为其所有，注册资产评估师已提请相关当事方完善产权，对产权完备过程中可能发生的费用在评估中未予考虑，对可能产生的纠纷不承担任何责任。

### (二) 抵押担保、对外担保事项

#### 1、抵押事项

成都自来水向中国建设银行成都市第八支行 1.6 亿元贷款，用于自来水六厂五期基建工程建设，其中 3,000 万元贷款属于抵押借款，以水六厂一二三期机器设备作为抵押，抵押物评估价值 1.5 亿元，抵押物登记证[成工商抵登(2000)字第 033-1 号]，抵押合同[2000 年 402D 字第 001 号]。

#### 2、担保事项

(1)成都自来水在日本海外协力基金的借款（贷款协议第 CX-P22 号和转贷协议 JSP8812 号；贷款协议第 CXI-P22 和转贷协议 JSP8912 号；贷款协议第 CXXI-P120 和转贷协议 JP4P120-C21 号）由中国政府、四川省财政厅、成都市财政局提供信用担保。

(2)成都自来水 1993 年 6 月 26 日为成都城市燃气有限责任公司(简称“燃气公司”)

的法国政府贷款 11,937,625.03 欧元提供担保, 其中: 法国国库贷款 6,159,550.09 欧元, 担保期限 30 年; 出口信贷为 5,778,074.93 欧元, 担保期限 10 年, 燃气公司一直接贷款协议履行还本付息义务。截至 2010 年 9 月 30 日, 尚有未到偿还期的贷款余额 4,726,010.88 欧元 (折合人民币 47,913,210.06 元)。

注册资产评估师在评估中没有考虑即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜等非正常因素对评估结论的影响。

### (三)未决诉讼事项

1、成都自来水与成都永和金典物业有限公司 (以下简称“永和金典”) 于 2004 年 12 月 31 日签订《城市供用自来水合同》, 截止 2007 年 4 月, 永和金典欠成都自来水水费 2,465,095.40 元和滞纳金 3,145,100.10 元, 成都自来水于 2009 年 9 月 17 日向成都仲裁委员会提交仲裁申请书, 成都仲裁委员会已经下发 (2008) 成仲案字第 716 号受理通知书受理成都自来水的申请, 目前仍在裁决中, 企业已全额计提了坏账准备, 评估时 100%预计了风险损失。

2、成都自来水与成都市中央花园物业有限公司 (以下简称“中央花园”) 于 2003 年 3 月 19 日至 2003 年 11 月签订四份《城市供用自来水合同》, 截止 2009 年 5 月中央花园欠成都自来水水费 510,160 元和滞纳金 112,834.60 元, 成都自来水于 2009 年 9 月 17 日向成都仲裁委员会提交仲裁申请书, 成都仲裁委员会已于 2009 年 9 月 25 日下发 (2008) 成仲案字第 717 号受理通知书受理成都自来水的申请, 目前仍在裁决中, 企业已全额计提了坏账准备, 评估时 100%预计了风险损失。

3、1996 年成都自来水与成都市新华房地产开发公司签订购房合同购买该公司商品房。2003 年成都市新华房地产开发公司与第三人恶意串通, 擅自将已经卖给成都自来水的房屋再次转让他人, 并在办理了产权证明后抵押给商业银行, 目前成都自来水已提起诉讼, 请求法院依法撤销原登记手续, 并重新办理成都自来水产权登记。企业已全额计提了坏账准备, 评估时 100%预计了风险损失。

注册资产评估师在评估中没有考虑上述事项的诉讼结果对评估结论的影响。

### (四)期后事项

评估基准日后、使用有效期以内, 若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化, 或者由于评估假设已发生重大变化, 而导致本评估结论发生重大变化时, 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。

### (五)非注册资产评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项

1、限于检测手段、能力范畴, 注册资产评估师未对各种不动产的隐蔽工程 (包括水下工程、地下管线等) 及内部结构 (非肉眼所能观察的部分) 做技术检测, 注册资产评估师采取了查阅建设资料、资产管理资料、工程安全质量检测资料等适当措施, 并假定该等资料是真实、有效的前提下, 通过现场勘察等方式对不动产存在状态加以判断。

2、限于检测手段和能力范畴，注册资产评估师对设备技术状态所做出的判断是基于产权持有单位提供的技术档案、检测报告、运转记录等历史资料，并假定该等资料是真实、有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过对设备进行现场勘察进行的。

3、委托方确认注册资产评估师并不是鉴定环境危害和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等要求对评估对象涉及之资产产生影响的专家。本评估报告中价值估算是依据没有任何可能导致价值受损的该等事项存在的假设前提下做出的。注册资产评估师并不具备该等事项所需的专业知识，对这些现象亦不承担责任。如果委托方希望获知有关这一方面的进一步信息，则应当另行聘请这一领域的专家。

### (六) 特许经营权事项

根据《成都市人民政府与成都市自来水有限责任公司关于成都市中心城区（含高新区）供水之特许经营权协议》约定：成都市人民政府将成都市中心城区（含高新区）范围内的供水特许经营权授予成都自来水，成都自来水在范围内新收购、新建或改扩建的自来水厂自动获得本协议所授予的特许经营权，特许经营权的期限为30年，自2010年7月1日起至2040年6月30日止。根据《成都市郫县水务局与成都市自来水有限责任公司关于郫县郫筒镇、犀浦镇等九个镇之供水特许经营权协议》约定：成都市郫县水务局将郫县县域范围内的供水特许经营权授予成都自来水，成都自来水在范围内新收购、新建或改扩建的自来水厂自动获得本协议所授予的特许经营权，特许经营权的期限为30年，自2010年7月1日起至2040年6月30日止。1999年8月11日，成都市人民政府与成都通用水务—丸红供水有限公司（以下简称“丸红公司”）签署《成都市自来水六厂B厂BOT项目特许权协议》（以下简称“《特许权协议》”）约定，成都市人民政府指定成都自来水履行购买净水的义务，成都自来水从丸红公司购买净水，但成都自来水依据《购水协议》的约定从丸红公司采购的净水价格过高，成都自来水承担了市场化运营外的政府职能，对成都自来水的经营造成了一定影响。《成都市人民政府与成都市自来水有限责任公司协议书》约定，自2010年1月1日起至2017年8月10日，成都自来水在《购水协议》项下应支付的全部款项（包括但不限于原水费、运营水费、税费、因逾期付款产生的违约赔偿等）全部由成都市人民政府承担，与此同时，丸红公司依据《购水协议》提供的净水全部归成都市人民政府所有。

上述特许经营权无账面价值，为成都自来水无偿取得，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。

### (七) 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。

## 十二、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)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需四川华衡审阅相关内容，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 2010 年 9 月 30 日起，至 2011 年 9 月 29 日止。

## 十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为二〇一〇年十月十一日。

(此页无正文)

资产评估机构：四川华衡资产评估有限公司

评估机构负责人：唐光兴

中国注册资产评估师：刘 勋

中国注册资产评估师：唐 燕

# 评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位评估基准日审计报告
- 三、委托方和相关当事方法人营业执照
- 四、被评估单位国有资产产权登记证
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、委托方及相关当事方承诺函
- 七、签字注册资产评估师承诺函
- 八、评估机构资格证书
- 九、评估机构法人营业执照副本
- 十、签字注册资产评估师资格证书

## 委托方承诺函

四川华衡资产评估有限公司：

根据成都市兴蓉投资股份有限公司（以下称“本公司”）2010年9月28日第六届董事会第十次会议决议，本公司拟收购成都市兴蓉集团有限公司持有的成都市自来水有限责任公司100%的股权，为此本公司委托你公司对该经济行为所涉及的成都市自来水有限责任公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，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、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，不重复、不遗漏；
- 三、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托方：成都市兴蓉投资股份有限公司(章)

法定代表人或授权代表人：

二〇一〇年十月十一日

## 被评估单位承诺函

四川华衡资产评估有限公司：

根据成都市兴蓉投资股份有限公司 2010 年 9 月 28 日第六届董事会第十次会议决议，成都市兴蓉投资股份有限公司拟收购成都市兴蓉集团有限公司持有的成都市自来水有限责任公司（以下简称“本公司”）100%的股权，为此成都市兴蓉投资股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的本公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公证、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、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，不重复、不遗漏；

二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

三、评估对象及其所涉及资产权属明晰，所提供的权属证明资料合法、有效；

四、本公司所提供的生产经营等资料客观、真实、完整、合理；

五、截至评估基准日，本公司已提供与评估对象及其所涉及资产有关的抵押事项、未决诉讼等，此外不存在其他或有事项；

六、本公司不存在评估基准日至评估报告日发生的影响评估行为及评估结论的期后事项；

七、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

被评估单位：成都市自来水有限责任公司(章)

法定代表人或授权代表人：

二〇一〇年十月十一日

## 签字注册资产评估师承诺函

成都市兴蓉投资股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟收购成都市兴蓉集团有限公司持有的成都市自来水有限责任公司 100%的股权所涉及的成都市自来水有限责任公司股东全部权益价值，以 2010 年 9 月 30 日为评估基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据评估准则和相关评估规范选用了恰当的评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：刘 勋

注册资产评估师：唐 燕

二〇一〇年十月十一日