

中山市珍家山污水处理有限公司
拟股权转让所涉及股东全部权益价值
评估报告

联信(证)评报字(2010)第A0414号

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一〇年九月二十九日

目 录

第一部分 注册资产评估师声明	1
第二部分 摘要	1
第三部分 正文	4
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者简介.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	21

第四部分 附件

- 一、《关于协议转让中山市珍家山污水处理有限公司股权立项的批复》【中府国资(2009)149号】(复印件)
- 二、资产评估汇总表
- 三、被评估单位2010年3月31日会计报表(复印件)
- 四、委托方营业执照(复印件)
- 五、被评估单位营业执照(复印件)
- 六、委托方承诺函(复印件)
- 七、被评估单位承诺函(复印件)
- 八、部分产权属证明资料(复印件)
- 九、注册资产评估师承诺函(复印件)
- 十、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照(复印件)
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书(复印件)
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司从事证券期货相关业务评估资格证书(复印件)
- 十三、注册资产评估师资格证书(复印件)

第一部分 注册资产评估师声明

我们郑重声明：

- (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关系，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职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- (六) 注册资产评估师本人及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资产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。

(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。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件,也不为有关资产的权属状况承担任何责任,特提请报告使用者注意。

(十) 评估报告的使用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。本评估机构承诺:未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

(十一) 注册资产评估师特提醒报告使用者关注本报告的特别事项说明。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

委托方(产权持有者)：中山中汇投资集团有限公司（以下简称“中汇公司”）

被评估企业：中山市珍家山污水处理有限公司（以下简称“珍家山污水公司”）

评估目的：本次资产评估是因珍家山污水公司拟进行股权转让事宜提供所涉及的珍家山污水公司股东全部权益在评估基准日时的市场公允价值参考依据。

评估范围与对象：本次评估的对象是珍家山污水公司的股东全部权益，范围是珍家山污水公司评估基准日财务报表范围内的全部资产及相关负债。

价值类型及其定义：本次评估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压制的情况下，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。

评估基准日：2010年3月31日。

主要评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：

(1) 运用资产基础法评估结果

经过评估测算，评估基准日2010年3月31日时，珍家山污水公司的全部资产账面

值为 18,327.61 万元,评估值为 21,529.52 万元,增幅 17.47%; 负债账面值为 18,053.08 万元,评估值为 18,078.02 万元,增幅 0.14%; 净资产账面值为 274.53 万元,评估值为 3,451.50 万元,增幅 1,157.24%。(评估结论详细情况见资产评估汇总表)

运用资产基础法,经过评估测算,珍家山污水公司的股东全部权益的评估值为 3,451.50 万元。

(2) 运用收益法评估结果

本次运用收益法对珍家山污水公司的股东全部权益进行评估,评估值为 3,546.00 万元,其性质是珍家山污水公司的净资产。

经对上述两种评估方法的评估程序进行复核、对两种评估结果所依据的资料数据的质量、数量进行分析,我们认为,两种评估结果合理、可靠。两种评估方法所得出的评估结果差异的原因主要是:资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化,且本次资产基础法评估不包括城市污水企业经营权及其他账外的无形资产的价值;而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影 响,同时对企业预期收益做出贡献的不仅仅有各项有形资产,还有其他账外的无形资产。

(3) 评估结论

本次评估目的为股权转让,从评估目的考虑,结合本次委估对象的产权持有人的情况,我们选用资产基础法的评估结果作为本次评估的参考依据。因此,通过清查及评估计算,珍家山污水公司的股东全部权益的评估价值为人民币 3,451.50 万元。

评估结论的有效使用期限：自评估基准日起一年，即在 2010 年 3 月 31 日至 2011 年 3 月 30 日内有效。

评估报告日：本评估报告日为二〇一〇年九月二十九日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

第三部分 正文

资产评估报告

联信(证)评报字(2010)第A0414号

中山中汇投资集团有限公司:

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对中山市珍家山污水处理有限公司拟进行股权转让事宜涉及的中山市珍家山污水处理有限公司股东全部权益在2010年3月31日所表现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、产权持有者和其他评估报告使用者简介

(一) 委托方及产权持有者

中山中汇投资集团有限公司(以下简称“中汇公司”)

(二) 被评估单位

1、企业概况

企业名称: 中山市珍家山污水处理有限公司(以下简称“珍家山污水公司”)

住所: 中山市火炬开发区濠头村濠四村

法定代表人: 黄南平

注册资本: 人民币壹仟万元

实收资本: 人民币壹仟万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：工业、生活污水处理；其他环境污染检测。

成立日期：二〇〇四年十二月三日

营业期限：至二〇三四年十二月三日

评估基准日时，企业处于试运行阶段，未正式投产。

2、历史沿革

珍家山污水公司股权变更前注册资本为 1000 万元，其中：中山市污水处理公司认缴出资额 700 万元，比例 70%；中山公用事业集团有限公司认缴出资额 300 万元，比例 30%，以上实收资本业经中国注册会计师出具（2004）香山内验字第 9110016 号验资报告验证在案。根据 2007 年 9 月 29 日股东会决议，投资者变更为中山中汇投资集团有限公司，比例 100%，以上股权变更已办理工商变更手续。

3、股权结构

评估基准日时，珍家山污水公司的股权结构为：

投资方	注册资本 金额(人民币万元)	出资率 (%)
中山中汇投资集团有限公司	1,000.00	100
合计	1,000.00	100

4、公司财务状况

珍家山污水公司近几年财务状况见下表：

表一：

项目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 3 月 31 日
资产总额（万元）	14,077.97	16,069.12	18,327.61
负债总额（万元）	13,077.97	17,171.26	18,053.08
股东权益（万元）	1,000.00	-1,102.13	274.54

表二：

项目	2009 年度	2010 年 1-3 月
主营业务收入（万元）	0	0
利润总额（万元）	-2,422.13	-109.14
净利润（万元）	-2,422.13	-109.14

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的全资股东

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

- 1、中山市国有资产监督管理委员会
- 2、中山公用事业集团股份有限公司
- 3、其他因行政、管理目的而使用报告的相关当事人或机构。

二、评估目的

本次资产评估是因珍家山污水公司拟进行股权转让事宜提供所涉及的珍家山污水公司股东全部权益在评估基准日时的市场公允价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象是珍家山污水公司的股东全部权益，范围是珍家山污水公司评估基准日财务报表范围内的全部资产及相关负债。评估基准日主要资产及负债概况：

流动资产账面值 3,985,033.22 元，其中：货币资金 2,206,093.75 元，预付账款 91,608.08 元，其他应收款 1,554,951.17 元，存货 132,380.22 元；

非流动资产账面值 179,291,081.96 元，其中：固定资产账面原值 27,432,848.80 元，净值 24,429,183.79 元，均为设备；在建工程账面值 140,157,115.60 元，主要为土

建工程；无形资产账面值为 14,704,782.57 元，主要为土地使用权；

流动负债账面值 79,590,776.35 元，其中：短期借款 10,000,000.00 元，应付账款 14,345,038.82 元，应付职工薪酬 170,873.49 元，应交税费 449,891.29 元，应付利息 200,316.67 元，其他应付款 54,424,656.08 元；

非流动负债账面值 100,940,000.00 元，长期借款账面值 97,740,000.00 元，专项应付款 3,200,000.00 元；

以上纳入评估范围的资产、负债经中山香山会计师事务所有限公司审计，与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其定义

本次评估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压制的情况下，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。

（二）选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的使用条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2010 年 3 月 31 日。

六、评估依据

（一）行为依据

委托方和受托方签署的资产评估业务委托协议。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》(国家主席令第五号, 2008 年 10 月 28 日) ；
- 2、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号
(2005 年 8 月 25 日)；
- 3、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号, 2001 年)；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令, 2001 年)；
- 5、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会
2003)；
- 6、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第 42 号)；
- 7、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号)；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》(1998 年 8 月 29 日)；
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日)；
- 10、 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001；
- 11、 中华人民共和国国家标准《城镇土地定级规程》GB/T18507-2001；
- 12、 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》。

（三）准则依据

- 1、 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号文）；
- 2、 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；
- 3、 《中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业国有资产评估报告指南》的通知》（中评协[2008]218 号）；
- 4、 《企业价值评估指导意见(试行)》(中国资产评估协会中评协[2004]134 号文)；
- 5、 《资产评估准则——评估报告》（中国资产评估协会中评协[2007]189 号文）；
- 6、 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会2003 年1 月28 日发布）；
- 7、 《企业会计制度》（财政部财会[2005]25 号文）；
- 8、 《企业会计准则》2006；
- 9、 《关于印发〈实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答〉的通知》（财会[2001]43 号）；
- 10、 《企业财务会计报告条例》（中华人民共和国国务院令第 287 号）；
- 11、 《企业财产损失财务处理暂行办法》（财企[2003]233 号）；

（四）权属依据

- 1、 土地使用权证；
- 2、 车辆行驶证；
- 3、 重要设备发票；
- 4、 其他产权资料。

（五）取价依据

- 1、珍家山污水公司提供的资产负债表、资产评估明细表等其他文件资料；
- 2、中国城市地价动态监测系统；
- 3、《机电产品报价手册》（2010，机械工业出版社）；
- 4、《全国办公设备及家用电器报价》；
- 5、《中国机电产品价格数据库查询系统》；
- 6、《中华人民共和国进出口关税条例》；
- 7、《中华人民共和国海关进出口税则》；
- 8、《关于调整进口设备税收政策的通知》（国务院国发[1997]37 号文）；
- 9、《全国汽车报价及评估》（2010 年）；
- 10、《关于调整汽车报废标准的若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202 号）；
- 11、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2001 年 1 月 1 日实行）；
- 12、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
- 13、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 14、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 15、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择

目前我国企业、股权等交易市场不发达，难以找到与被评估企业相同或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数无法获取，因此本次评估无法选用市场法。

本次评估以资产的持续使用和公开市场为前提，遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本和收益，以资产的持续使用和公开市场为前提，分别采用资产基础法和收益法计算确定评估值。

（二）资产基础法方法说明

对于整体资产价值采用资产基础法进行评估，针对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取如下具体方法进行评估：

1、流动资产评估方法

本次评估对于货币资金中人民币部分，以清查核实后的账面值作为评估值。

本次评估对于其他应收款、预付账款、存货，采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

2、固定资产评估方法

对于设备采用重置成本法进行。设备重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定；自制设备、非标设备重置成本以现行材料价格和各种费用标准估算出复原重置成本确定。对于部分无法取得设备现行购置价或建造成本的设备，在审核设备账面原值真实可靠的基础上，根据国内机电产品市场同类设备价格变化指数，进行调整，计算出重置价值。对于少数新近购进的设备，依据有关会计凭证核实其原购置价格，确定其重置价值。成新率主要通过年限法、观察法、工作量法综合确定。

对于车辆采用重置成本法进行。重置成本以现行市场价格，加上车辆购置附加费、增容费、验车费、牌照费确定；成新率的确定根据车辆的实际状况，采用行驶里程或年

限法确定。

对于在建工程，评估时根据评估基准日尚未结转、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

3、无形资产评估方法

对于土地使用权，根据其用地性质，实际用途及其他影响因素等情况，确定以基准地价系数修正法测算其评估价值。

对于其他无形资产，以清查核实后的账面值作为评估值。

4、负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后被评估企业所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

（三）收益法评估方法说明

收益法是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取企业价值。

本次评估具体采用未来收益折现法（现金流折现法），适用间接法，对应的现金流量为企业自由现金流量（企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-追加资本）。现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。

根据企业实际情况，假设企业可持续经营，本次评估的基本模型为：

$$P = P_0 + P_V - L$$

其中： P——股东全部权益价值

P_0 ——溢余资产价值

L ——付息债务

P_V ——经营性资产价值

$$P_V = \sum_{i=1}^m \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_m(1+g)}{(r-g)} \left[\frac{1}{(1+r)^m} - \frac{(1+g)^{n-m}}{(1+r)^n} \right] + \frac{R_e}{(1+r)^n}$$

R_i ——预测期内股东年自由现金流量

R_e ——投入资本在收益期满产生的资产变现净值

r ——与预期收益匹配的折现率

i ——预测年数（从评估基准日起计算，以年为单位）

m ——预计达到稳定收益时点距评估基准日的时间间隔

n ——预计收益期满距评估基准日的时间间隔

g ——在稳定收益期内预期收益的年增长率

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

在中汇公司确定进行股权转让事项后，本公司负责人与项目经理就此与中汇公司洽谈项目资产评估事宜。本公司人员实地考察了珍家山污水公司厂区环境、产品生产流程并听取了珍家山污水公司情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经中汇公司确提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署了资产评估协议书。

（二）资产清查

签署了资产评估协议书之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽

的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，珍家山污水公司专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估清查明细表，对存货、固定资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有关文件、产权证明、会计报表、财务账卡、组织结构图和生产流程图等评估所需资料。

在珍家山污水公司资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对。将待评估资产的账目、卡片等，与其他资料进行核对，检查资产的名称、数量、单位、型号、购置时间、账面价值等是否一致，并根据会计报表、财务账，对珍家山污水公司经营成果的真实性作出鉴定；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对固定资产逐项进行实地盘点，根据存货仓库账，对存货进行抽查。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，作出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果。

九、评估假设

1、一般性假设

(1) 假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行；

(2) 本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化、企业的外部生产经营环境基本保持不变；

(3) 企业各项经营业务所涉及的国家和地区目前的政治、法律、经济政策（如财税政策）无重大改变及若存在改变均能预期；

(4) 无自然力和其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、特殊性假设

(1) 珍家山污水公司在正常经营条件下持续经营，公司的经营项目和服务基本保持不变；

(2) 珍家山污水公司被评估企业将保持基准日的经营管理水平且经营效果达到本次评估预测的水平；

(3) 珍家山污水公司将按照现有投资计划项目和时间安排进行追加投资，达到目标经营规模，不考虑不可预见追加投资情况而导致企业经营基本面改变的情况；

(4) 企业的原材料及产品价格正常范围内波动，价格变化基本同步，因此预测期内天然气售价和采购价格均维持在评估基准日时的水平；

(5) 企业经营所涉及的信贷利率、汇率在正常范围内波动；

(6) 企业的营业收入成本费用均衡发生;

(7) 企业的经济运作不会受到诸如原材料、交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响;

(8) 本次评估假设被评估企业对其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。

(9) 无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

3、评估限制条件

(1) 本评估结果建立在珍家山污水公司提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上; 评估人员受条件、时间的限制, 评估结论受机构评估人员职业判断的影响;

(2) 评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响。

(3) 本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用, 评估师在评估报告中仅就该项评估目的及设定的价值类型下的资产价值发表专业意见, 评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

本评估结果仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

十、评估结论

(1) 运用资产基础法评估结果

经过评估测算, 评估基准日 2010 年 3 月 31 日时, 珍家山污水公司的全部资产账面值为 18,327.61 万元, 评估值为 21,529.52 万元, 增幅 17.47%; 负债账面值为 18,053.08 万元, 评估值为 18,078.02 万元, 增幅 0.14%; 净资产账面值为 274.53 万元, 评估值为 3,451.50 万元, 增幅 1,157.24%。(评估结论详细情况见资产评估汇总表)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010年3月31日

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	$C = B - A$	$D = C / A \times 100\%$
流动资产	1	398.50	423.86	25.36	6.36
非流动资产	2	17,929.11	21,105.67	3,176.56	17.72
其中：固定资产	3	2,442.92	2,534.31	91.39	3.74
在建工程	4	14,015.71	14,015.71	0.00	0.00
无形资产	5	1,470.48	4,555.64	3,085.16	209.81
资产总计	6	18,327.61	21,529.52	3,201.91	17.47
流动负债	7	7,959.08	7,984.02	24.94	0.31
非流动负债	8	10,094.00	10,094.00	0.00	0.00
负债合计	9	18,053.08	18,078.02	24.94	0.14
净资产（所有者权益）	10	274.53	3,451.50	3,176.97	1,157.24

运用资产基础法，经过评估测算，珍家山污水公司的股东全部权益的评估值为3,451.50万元。

（2）运用收益法评估结果

本次运用收益法对珍家山污水公司的股东全部权益进行评估，评估值为3,546.00万元，其性质是珍家山污水公司的净资产。

经对上述两种评估方法的评估程序进行复核、对两种评估结果所依据的资料数据的质量、数量进行分析，我们认为，两种评估结果合理、可靠。两种评估方法所得出的评估结果差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化,且本次资产基础法评估不包括城市污水企业经营权及其他账外的无形资产的价值；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用

等多种条件的影响，同时对企业预期收益做出贡献的不仅仅有各项有形资产，还有其他账外的无形资产。

（3）确定评估结论

本次评估目的为股权转让，从评估目的考虑，结合本次委估对象的产权持有人的情况，我们选用资产基础法的评估结果作为本次评估的参考依据。因此，通过清查及评估计算，珍家山污水公司的股东全部权益的评估价值为人民币 3,451.50 万元。

十一、特别事项说明

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）中山香山会计师事务所有限公司对珍家山污水公司的财务状况进行了专项审计工作，并出具了专项审计报告【(2010)香山内审字 111020160 号】，本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（三）该污水处理项目已完工，但尚未最终决算，财务处理方面大量发生投资计入预付账款及在建工程中，限于权限及资料不全的因素，我们不承担对其进行账务清理。评估时以核实调整后账面值为其评估值。

（四）本次评估中土地已由中山市国土资源局颁发了中府集用（2008）第 150318 号土地使用证，使用权类型为出让，终止日期 2057 年 12 月 19 日，地类（用途）为市政公共设施。根据中山市国土资源局颁布的《中山市集体建设用地使用权流转管理暂行办法》【中府〔2006〕70 号】中“第四条：集体建设用地使用权流转后，土地所有权仍归

村农民集体所有。依法流转的集体建设用地使用权享有与城镇国有土地使用权同等的权益。” 对该土地的评估我们假定其所有的补偿费用、相关税、相关费等均已缴清。评估中采取《城镇土地估价规程》的评估方法，并参照国有同类型土地地价评估，同地同权。而实际转让中是否需补缴费用由政府相关管理部门认定，我们本次未考虑，特提请报告使用人注意。

（五） 评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和委托方提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（六） 由于珍家山污水公司目前处于试运行阶段，尚未对外收费，由中山市政府每月支付 140 多万元给予企业。因此，本次评估参照中山市建设局与中山污水公司签订的《中山市城区污水处理服务合同》对污水处理服务费定价，中山污水公司在近年实际执行的污水处理服务费收取价格为 1.12 元·日/吨（含税）。同时，评估预测假设其与工业园区用户和市区用户的增长与珍家山污水公司污水处理设计能力相适应/匹配。由于水处理行业政府定价政策性强，预测假设污水处理价格和各类污水处理量的比例，稳定在 1.12 元·日/吨（含税）的实际水平。

（七） 本次评估是建立在珍家山污水公司的盈利预测基础上的，珍家山污水公司认为其盈利预测是真实而全面的。

（八） 本评估结论为评估对象在基准日时完全产权下的市场公允价值，没有考虑其可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对评估价值的影响；本评估结论未扣除在交易过程中应缴纳的税费等。

（九）本次评估结果建立在企业持续经营的基础上，对于非流动资产以持续使用为前提，评估结果并未考虑如果该等资产出售，则应承担的正常费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（十）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，中汇公司应及时聘请有资格的评估机构重新评估。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，中汇公司在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（十一）本评估结论以被评估企业提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据中注协（中评协）文件《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）要求，注册评估师对待评估资产的法律权属问题给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见，同时未考虑其权属状况对评估对象价值的影响，委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任，本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

（十二）对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 未征得出具评估报告的评估机构同意，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) 评估报告的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2010 年 3 月 31 日至 2011 年 3 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，要以评估结论作为价值参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一〇年九月二十九日。

法 定 代 表 人：陈喜佟

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国注册资产评估师：郑汉平

中国·广州

中国注册资产评估师：董道远