

目 录

内 容	页 次
一、声明.....	1
二、评估报告书摘要.....	2
三、评估报告书正文.....	4
1. 绪言.....	4
2. 资产评估委托方、产权持有者及其他评估报告使用者概况.....	4
3. 评估目的.....	5
4. 评估对象和评估范围.....	5
5. 价值类型及其定义.....	5
6. 评估基准日.....	5
7. 评估依据.....	5
8. 评估方法.....	7
9. 评估程序实施过程和情况.....	12
10. 评估假设.....	13
11. 评估结论.....	13
12. 特别事项说明.....	14
13. 评估报告使用限制说明.....	14
14. 评估报告日.....	14
四、附件	
1. 资产评估委托方及产权持有者法人营业执照复印件	
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料	
3. 资产评估委托方和产权持有方的承诺函	
4. 评估机构资格证书复印件	
5. 评估机构法人营业执照副本复印件	
6. 签字注册资产评估师资格证书复印件	
7. 资产评估明细表	

注册资产评估师声明

1. 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。

2. 评估对象涉及的资产由产权持有者申报并经其签章确认; 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。

3. 我们已对评估报告中的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, 且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4. 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。

5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益; 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。

6. 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。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。

7. 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。

8. 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。

9. 我们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其评估对象可实现价格的保证。

10. 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。

江苏江南水务股份有限公司资产收购项目 涉及江阴国源资产经营有限公司 部分资产评估报告

苏中资评报字(2013)第 32 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏江南水务股份有限公司的委托,就江苏江南水务股份有限公司拟进行资产收购之经济行为,对因收购行为所涉及的江阴国源资产经营有限公司申报的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的:确定江阴国源资产经营有限公司部分资产的市场价值,为江苏江南水务股份有限公司进行资产收购提供价值参考依据。

2. 评估对象与评估范围:评估对象为江阴国源资产经营有限公司申报的资产,涉及的评估范围包括存货、房屋构筑物、机器设备和土地使用权。

3. 评估基准日:2013年3月15日。

4. 评估方法与价值标准:本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用重置成本法、市场比较法进行评估,评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论:本公司评估人员对纳入委估资产进行了必要的勘察核实及尽职调查,对委托方提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序,委估资产帐面价值 **4196.43** 万元,评估后的总资产价值 **3830.77** 万元。

6. 本评估结论仅对江苏江南水务股份有限公司资产收购之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年,即自 2013 年 3 月 15 日至 2014 年 3 月 14 日止。

7. 特别事项说明:

产权持有者未能提供委估房产的房屋所有权证,我们也没有对其产权进行界定,并不承担由此引起的法律责任。

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,请认真阅读资产评估报告书全文,同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

(此页无正文)

评估机构法定代表人:

中国注册资产评估师:

江苏中天资产评估事务所有限公司
中国 江苏
二〇一三年三月二十五日

**江苏江南水务股份有限公司资产收购项目
涉及江阴国源资产经营有限公司
部分资产评估报告**

苏中资评报字(2013)第 32 号

正 文

一、 绪言

江苏江南水务股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法及市场比较法，按照必要的评估程序，对江苏江南水务股份有限公司资产收购所涉及的江阴国源资产经营有限公司申报的资产在 2013 年 3 月 15 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

二、 资产评估委托方、产权持有者及其他评估报告使用者概况

1. 资产评估委托方：

公司名称：江苏江南水务股份有限公司

住所：江阴市延陵路 224 号

注册号：320000000018971

法定代表人：龚国贤

注册资本：23380 万元人民币

实收资本：23380 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：2003 年 7 月 15 日

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：自来水制售；自来水排水及相关水处理业务；供水工程的设计及技术咨询；水质监测；水表计量检测；对公共基础设施行业进行投资。（上述经营范围凡涉及专项审批的经批准后方可经营）

2. 产权持有者：

公司名称：江阴国源资产经营有限公司

公司住所：江阴市暨阳路 12 号

注册号：320281000201110270106N

法定代表人：沈国兴

注册资本：10000 万元人民币

企业类型：有限公司（法人独资）内资

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：资产经营管理、运营；企业投资及股权管理；房屋租赁。（国家法律、行政法规限制、禁止的领域除外）

3. 委托方以外的其他评估报告使用者

除江苏江南水务股份有限公司外，其他评估报告的使用者还包括资产收购涉及的江阴国源资产经营有限公司及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

三、评估目的

本次评估目的为：确定江阴国源资产经营有限公司申报资产的市场价值，为江苏江南水务股份有限公司资产收购提供价值参考依据。

四、价值类型和定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估价值类型为委估标的之市场价值，即对委估标的在评估基准日所表现的市场价值做出了公允反映。

市场价值是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。

五、评估对象和评估范围

评估对象与评估范围为江阴国源资产经营有限公司申报的资产，包括：

流动资产：原材料 187 项。

固定资产：房屋建筑物、构筑物、厂外管网、场内管网等共计有 105 项，其中：房屋建筑物 15 项，构筑物 41 项，管网 49 项。

机器设备共计 276 项（含报废、闲置），其中机器设备 95 项，电子设备 121 项，阀门 60 项。

无形资产：国有出让工业土地使用权一宗，面积 26420 m²。

本次委估资产，是由江阴国源资产经营有限公司进行申报的，上述资产的评估范围与委托评估的范围一致。

六、评估基准日

经协商确定本项目资产评估基准日为 2013 年 3 月 15 日。

该基准日是由资产评估委托方和我公司根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的实现日接近。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的公允价值。

七、评估依据

(一)行为依据

1. 我公司与委托方签订的《评估业务约定书》。

(二)法律依据

1. 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
2. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
3. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
4. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权(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》;
5. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规;
6. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规;
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
8. 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
9. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》;
10. 《中华人民共和国土地管理法》;
11. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
12. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》;
13. 《城镇土地估价规程》;
14. 江苏省国有土地管理局颁发的《江苏省城镇土地定级估价实施细则》;
15. 江苏省机械工业厅《设备完好标准 JB/nJ015-90》和国家有关的行业专用设备完好等级标准。

(三)准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)。

(四)产权依据

1. 产权持有者提供的土地使用权证;

2. 产权持有者未能提供委估房产的房屋所有权证，仅提供了房屋产权的说明。

(五)取价依据

1. 产权持有者提供的资产评估申报表；
2. 产权持有者提供的财务原始凭证；
3. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2004年）；
4. 《江苏省安装工程计价表》（2004年）；
5. 江苏省建筑工程造价估算指标（2002年）；
6. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第678号)；
7. 江苏省各地公布的土地成交价格信息及基准地价信息；
8. 评估基准日银行存贷款基准利率；
9. 有关设备订货合同，财务原始凭证；
10. 《2012年机电产品报价手册》；
11. 《全国仪器仪表产品目录》；
12. 《资产评估常用数据与参数手册》；
13. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》；
14. 企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
15. 企业提供的收费文件等；
16. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

八、评估方法

因为本次委托评估的房屋、构筑物、供水管网及机器设备、电子设备、土地使用权，不具备单独的获利能力，无法采用收益法进行评估，且本次评估的单项资产，缺乏较为成熟的购买市场，所以也无法采用市场比较法进行评估，所以本次采用重置成本法，以确定委估资产在评估基准日的市场价值。

重置成本法：原理是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种估价方法。

现分述如下：

1、存货

本次委托评估的存货是原材料，主要包括无缝铁弯头、法兰片、无缝钢管等，企业未能提供帐面价值，所以评估人员根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。

2、房屋构筑物

1) 概况

本次评估的实物资产由江阴国源资产经营有限公司所拥有的房屋建筑物、构筑物

等共计有 105 项。其中：房屋建筑物 15 项，构筑物 41 项，管网 49 项。房屋建筑物总面积为 1401.23 m²，截止评估基准日尚未办理房屋产权证。房屋构筑物分布概况如下：

厂内房屋主要为监控室、加药房 1、加药房 2、压滤机房、配电房、净水房、宿舍、办公室、好氧池东监控室等 10 项，厂外房屋有兴达监测站、翔源监测站、红柳监测站、职大监测站、泵房等 5 项，该部分房屋竣工于 2005 年 8 月至 2010 年 7 月等不同时期，房屋结构除监测站、监控室为彩钢板房屋外，其余宿舍、办公室及生产性房屋为混合结构，房屋建筑物日常维护状况一般。

构筑物主要为围墙、道路、场地、各类污水处理池和净水池等共计 41 项。该部分构筑物竣工于 2005 年 8 月至 2008 年 9 月等不同时期，构筑物维护保养状况一般。

管道与沟槽主要为厂区内不及外部的各类污水、净水管线，管材主要是钢管、PE 管以及 PVC 管等，分布在厂区内部和镇区范围内。

2) 评估价值的形成

(A) 房屋构筑物

在评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房产的结构构造情况，按现行工程造价计价程序，考虑必要的前期费、各项规费，据以确定评估原值。

(1) 计算公式

建筑工程造价 = 分部分项工程费 + 利润 + 措施费 + 规费 + 税金

评估原值 = 建筑工程造价 + 综合前期费 + 前期附加费 + 资金成本

评估净值 = 评估原值 × 成新率

(2) 有关重置成本参数的确定

1) 材料差价

依据江阴市 2013 年 2 月份建筑工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

2) 水电工程造价

有水电工程决算的，依据原工程决算调整确定其造价；没有水电工程决算的，根据现场了解、勘察所包括的内容，参考同类建筑的水电费用确定其造价。

3) 综合前期费

前期费用考虑了地质勘察费、设计费、施工用三通一平费、监理费、编审标费、招投标费、综合服务费、管理费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。在本次评估中，依据所估物业的实际状况，确定工程前期费用为建筑工程造价的 6.5%。

4) 资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》(2000 年)，确定工程建设工期，采用基准日银行所公布的贷款利率，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

(3) 成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对构筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及水电配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评房产的构造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋构筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率，对构筑物采用年限法确定其成新率。

1) 年限法

成新率 $X_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

2) 分值法

成新率 $X_2 = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

3) 综合成新率

成新率 $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

(4) 评估价值的确定

评估值 = 评估原值 \times 成新率

(B) 管道与沟槽

1) 评估价值的形成

在评估中以有关定额规范、施工规程为依据，根据现场勘测，结合所评管网的实际情况，考虑开挖费、余土外运、管道安装和土方回填等费用，按江苏省现行工程造价计价程序调整，计取间接费、利润、定额管理费、税金等，考虑必要的综合前期费、资金成本等，据以确定各种管径每米的评估原值。然后根据管网数量计算各种管径的评估原值。

2) 有关重置成本参数的确定：

(1) 材料价格：依据市场实际购买价格，确定本次评估主要材料价格。

(2) 综合前期费：前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、质监费、规划设计费、招投标管理等。在评估中，依据委估资产的实际情况，以适当的比例确定前期费用。在本次评估中，依据所估资产的实际状况，确定工程前期费用为管网工程造价的 6.5%。

(3) 资金成本：建设周期按评估工程的工程量参照建设工程工期定额确定，采用基准日银行所公布的贷款利率，按正常建设期均匀支出的方式测算。确定本次评估的项目建设期为一年，一年期贷款年利率 6%，评估按照均匀投入的方式测算。

(4) 土方开挖：按照不同管材、管径，根据定额规定的开挖标准考虑开挖宽度、工作面，不放坡。开挖深度按照图纸核查结果结合公司申报情况确定，综合确定开挖的土方量。

(5) 管道部分：按照管线长度和材料，管件部分按照一般的城市供水管道施工和我们查阅的部分图纸含量确定，套用定额《全国统一市政工程预算定额江苏省估价表》（2004年）和《全国统一安装工程预算定额江苏省估价表》（2004年）及相关费用定额等定额标准，确定其单位造价。

3) 成新率的确定

评估人员通过现场勘察，同时结合所评管网的建造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照《资产评估常用数据与参数手册》（2002版）有关管道的使用寿命年限的资料，采用年限法确定其成新率。管道建造时间按照该公司提供的管网申报明细表确定，我们无法对管道的实际建造时间进行核实。

所有的管材按照污水管道 20 年、净水管道 30 年使用年限考虑其使用寿命。

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

4) 计算公式：

管网工程造价=土方开挖费+余土外运费+管道安装费+土方回填费

重置全价=管网工程造价+综合前期费+资金成本

评估值=评估原值×成新率

3、机器设备

(1) 概况

1) 本次评估江阴国源资产经营有限公司申报设备共计 276 项（含报废、闲置），其中机器设备 95 项，电子设备 121 项，阀门 60 项。

2) 设备主要分布在公司生产区的各污水处理池、加药房、泵房、净水车间、监控室、化验室、仓库及财务、办公室等管理部门，设备主要为带式压滤机、纤维滤池、刮泥机、潜水搅拌机、加药泵、厢式隔膜压滤机、耐驰螺杆泵、污水处理过程监控装置等污水处理专用设备，电脑、打印机、空调、办公家具等办公用电子设备等。设备均为二 000 年及以后购置，除有少部分设备闲置、报废外，其余设备均能正常使用，设备维护保养一般，总体成色一般。

3) 日常设备维护保养由操作人员进行，维修人员进行全公司巡检、维修。设备维护保养按该公司《设备管理规程》及江苏省机械工业厅的有关设备维护保养标准执行。

(2) 评估价值形成过程

1) 重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费、安装调试、资金成本和项目前期费用等费用构成，重置全价中包含增值税。

① 凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场购置价加上运杂费和安装调试费等确定设备的重置全价，不需安装调试的设备，其安装调试费率为零。

② 对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上进行修正，用类比法确定其评估重置全价。或直接以二手价确定其评估价值。

③ 主要生产设备、成套装置均考虑一定比例的资金成本和其它前期费用。

本次评估根据被评设备的特点，结合行业规定考虑一定的运杂费和安装调试费。具体如下：

A. 对于设备的运杂费，我们根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按设备总价的一定比例进行估算。

B. 对于设备的安装调试费，根据设备自身重量、工艺要求的复杂程度等因素，依据原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用指数进行测算后按设备总价的一定比例综合确定。

2) 成新率的确定

机器设备和电子设备

机器设备和电子设备采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。

机器设备和电子设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

3) 评估净值的确定

评估净值的计算公式为：

评估净值=重置全价×综合成新率

4、土地使用权

1) 概况

本次委估土地使用权的土地使用证号为澄土国用（2013）第 5010 号，座落南闸街道蔡泾村，使用权登记面积为 26420 m²，登记用途为工业用地，使用权类型出让，办证时间为 2013 年 3 月 13 日，终止时间为 2054 年 3 月 2 日，土地使用权年限为 50 年。

2) 评估方法

一般而言，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法和路线价法等几种方法。目前，考虑到委估地块所在区域的类似地产市场发育状况比较健全，交易实例取得较为方便，且交易实例具有可比性，故本次评估采用市场比较法来确定土地使用权价格。

市场比较法是指在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在

较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，选取可比实例，并依据后者已知的价格，建立价格可比基础，再参照该土地的交易情况，交易期日、区域因素及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时点地价的方法。

a、进行交易情况修正：排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

b、进行交易日期修正：将可比实例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。

c、进行区域因素修正：将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。

d、进行个别因素修正：将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。

九、评估程序实施过程及情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，于2013年3月14日开始评估前期准备工作，2013年3月15日正式进驻企业，开始评估工作，2013年3月23日完成现场工作，2013年3月25日出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方和产权持有者、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、产权持有者沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集

所需要的评估资料。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、产权持有者等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、产权持有者、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

十、评估假设

1. 江阴国源资产经营有限公司委估资产在 2013 年 3 月 15 日后不改变现有用途持续使用；
2. 江阴国源资产经营有限公司提供的各项基础资料均真实可靠；
3. 江阴国源资产经营有限公司的历年财务资料所采取的会计政策和编写此报告时所采用的会计政策在重要方面是一致的；
4. 现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

十一、评估结论

本公司评估人员对纳入委估资产进行了必要的勘察核实及尽职调查，对产权持有方提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序，委估资产帐面价值 **4196.43** 万元，评估后的总资产价值 **3830.77** 万元。

产权持有者：江阴国源资产经营有限公司

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	$D = \frac{(B-A)}{A} * 100\%$
流动资产-存货	1		24.44	24.44	100
固定资产—房屋建筑物	2	2,482.68	1830.06	-652.62	-26.29
固定资产—设备	3	660.10	563.62	-96.48	-14.62
无形资产—土地使用权	4	1053.65	1,412.65	359.00	34.07

资产总计	5	4196.43	3,830.77	-365.66	-8.71
------	---	---------	----------	---------	-------

小数点后保留两位小数

十二、特别事项说明：

产权持有者未能提供委估房产的房屋所有权证,我们也没有对其产权进行界定,并不承担由此引起的法律责任。

十三、评估报告使用限制

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 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；
4. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准,按现行规定评估报告的有效期为壹年(从评估基准日算起,自2013年3月15日至2014年3月14日)。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时,应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估,请报告使用者关注本评估报告的适用性。

十四、评估报告日

评估报告日为2013年3月25日。

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一三年三月二十五日