
企业价值评估报告书

(报告书)

共1册 第1册

项目名称: 重庆九龙电力股份有限公司拟收购重庆远达水务有限公司 100%股权评估报告

报告编号: 沪东洲资评报字【2013】第 0135256 号



上海东洲资产评估有限公司

2013年04月28日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，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。

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。根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称 重庆九龙电力股份有限公司拟收购重庆远达水务有限公司 100%股权评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2013】第 0135256 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有者及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有者	4
III. 其他报告使用者	5
二、 被评估单位及其概况	5
三、 评估目的	7
四、 评估范围和评估对象	8
五、 价值类型及其定义	8
六、 评估基准日	8
七、 评估依据	9
I. 经济行为依据	9
II. 法规依据	9
III. 评估准则及规范	9
IV. 取价依据	10
V. 权属依据	10
VI. 其它参考资料	10
VII. 引用其他机构出具的评估结论	10
八、 评估方法	10
I. 概述	10
II. 评估方法选取理由及说明	11
III. 收益法介绍	11
IV. 资产基础法介绍	13
九、 评估程序实施过程 and 情况	14
十、 评估假设	15
十一、 评估结论	16
I. 概述	16
II. 结论及分析	17
III. 其它	17
十二、 特别事项说明	17
十三、 评估报告使用限制说明	18
I. 评估报告使用范围	18
II. 评估结论使用有效期	18
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	18
IV. 评估报告解释权	19
十四、 评估报告日	19
报告附件	21

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	重庆九龙电力股份有限公司拟收购重庆远达水务有限公司 100%股权评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2013】第 0135256 号
委托方	重庆九龙电力股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	重庆远达水务有限公司。
评估目的	股权收购。
评估基准日	2012 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、在建工程、无形资产、开发支出、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 27,546,627.20 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用资产基础法和收益现值法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 30,887,605.59 元。 大写：人民币叁仟零捌拾捌万柒仟陆佰零伍元伍角玖分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2013 年 12 月 30 日。
重大特别事项	无重大特别事项。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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。

企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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及相关附件。

重庆九龙电力股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益现值法的评估方法，按照必要的评估程序，对重庆九龙电力股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的重庆远达水务有限公司 100% 股东全部权益在 2012 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	重庆九龙电力股份有限公司拟收购重庆远达水务有限公司 100% 股权 评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2013】第 0135256 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方

企业名称：重庆九龙电力股份有限公司。
注册地址：重庆市高新技术产业开发区九龙园区盘龙村 113 号
注册资本：51187.3 万元
经济性质：股份有限公司
法定代表人：刘渭清
经营范围：电力生产、销售及受托销售，电力技术服务，销售电机、输变电设备、电器机械及器材、电子元件、化工产品及其原料（不含化学危险品），输变电设备及电机的制造、销售，环境保护技术的研究、开发，高新科技产品的研究、开发（国家有专项管理规定的除外）。

II. 产权持有者

被评估单位重庆远达水务有限公司的产权持有者分别为中电投远达环保工程有限公司持股 62.77%、重庆千秋环保工程有限公司持股 27.23%、自然人股东何世德持股 3.08%、自然人股东李锐持股 3.13%

以及自然人股东任智持股 3.79%。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：重庆远达水务有限公司

注册地址：重庆市南岸区江峡路 9 号

注册资本：贰仟万元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：刘艺

经营范围：许可经营项目：（无）。

一般经营项目：市政污水、市政自来水、工业废水、海水淡化、电力、电子等行业的水处理及其控制系统的技术开发、设计、服务；中水处理回用；工业纯水制备；以水处理为核心的环保产业的投资、设计、建设、工程技术咨询、环境影响评价，运营及服务（取得相关行政许可后方可执业）；电力环保新产品的开发、生产、销售及技术咨询服务；经营销售本企业相关业务所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及水处理药剂与树脂消耗品（不含危险化学品）。（以上经营范围涉及行政许可的，在许可核定的范围和期限内经营，未取得许可或超过许可核定范围和期限的不得经营。）

企业简介：

重庆远达水务有限公司成立于 2001 年 11 月，其前身为重庆远达渝东环保设备有限公司，由中电投远达环保工程有限公司和国营川东造船厂共同出资组建成立，成立时的注册资本为人民币 450.00 万元，其中中电投远达环保工程有限公司出资 229.50 万元，持股比例为 51%；国营川东造船厂出资 220.50 万元，持股比例为 49%。

2003 年 7 月，经公司股东会决议，国营川东造船厂将其所持股份中的 5.50 万元转让予重庆金山通用机械制造有限公司，其余 215.00 万元全额收回，即公司减资 215.00 万元，公司注册资本变更为 235.00 万元，同时更名为重庆水天环保工程技术有限公司。

2005 年 1 月，经公司股东会决议，重庆金山通用机械制造有限公司将其所持股份 5.50 万元转让给重庆千秋环保工程有限公司，同

时重庆千秋环保工程有限公司以货币资金增资 115.0 万元，持股比例增至 34.43%，公司更名为重庆远达水处理工程有限公司。

2006 年 8 月，经过股东会审议公司增资 150.00 万元，公司注册资本达到 500.00 万元，其中：中电投远达环保工程有限公司出资 277.83 万元，持股比例为 55.57%；重庆千秋环保工程有限公司出资 136.16 万元，持股比例为 27.23%；职工个人出资 86.01 万元，持股比例为 17.20%。

2008 年 5 月，经过股东会审议公司增资 1,500.00 万元，公司注册资本达到 2,000 万元。其中，中电投远达环保工程有限公司出资 12,553,680.00 元，占注册资本的 62.77%；重庆千秋环保有限公司出资 5,446,320.00 元，占注册资本的 27.23%；个人出资 2,000,000.00 元，占注册资本的 10.00%。公司更名为重庆远达水务有限公司。

截止评估基准日，基准日股东情况及持股比例：

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例
1	中电投远达环保工程有限公司	1,255.37	62.77%
2	重庆千秋环保工程有限公司	544.63	27.23%
3	何世德	61.60	3.08%
4	李锐	62.60	3.13%
5	任智	75.80	3.79%
	合计	2,000.00	100.00%

重庆远达水务有限公司主营水处理工程总承包、节水改造及供水项目投资、水处理消耗品及技术服务。

公司是国家批准的高新技术企业，是重庆市认定的企业技术中心，持有《环境污染治理》、《环境污染治理设施运营》、《工程设计》、《市政公用工程施工总承包》、《工程咨询》等资质证书，并通过了 ISO9001：2008 国际质量体系、ISO14001：2004 环境管理体系、GB/T28001：2001 职业健康安全管理体系认证。

公司拥有高效沉淀分离池、集成化高效可靠的脱硫废水处理、脱硫事故浆液治理、火电厂水系统零排放(ZLD)、核电站中低放射性废水处理等多项专有技术，并在循环冷却水系统水质水量动态平衡的监测和控制、污水处理及中水回用、火电厂给水、煤化工水系统节水与水处理、海水淡化和 IGCC 水系统等方面，形成了特有技术特点和竞争优势，并通过承担的中电投集团水专项重大科技课题和重庆市科委“水污染治理重大专项”，拥有了火力发电厂节水改造整

体技术，能够提供从水系统结构优化、节水技术应用、到节水与防腐阻垢相结合的一体化解决方案。

公司以“开拓创新、追求卓越、诚信合作、和谐共赢”为企业宗旨，永远秉承“重质量、重技术、重服务”的理念，用“一流技术、一流管理、一流文化、一流服务”建造精品工程，为用户提供优质服务。

企业近三年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2009年	2010年	2011年	2012年
资产总额	10,868.04	12,934.68	11,735.67	26,710.56
负债总额	8,256.39	10,143.25	9,595.99	23,955.90
净资产	2,611.65	2,791.43	2,139.68	2,754.66
营业收入	5,448.70	6,043.94	2,649.58	14,320.46
利润总额	447.41	458.25	-655.87	629.46
净利润	378.61	387.87	-651.76	614.99

上述数据，摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2012、2011、2010年度的审计报告，审计报告均为无保留意见。

公司执行企业会计准则，增值税率为17%，营业税为5%、3%（阜新项目节水服务收入，根据合同能源管理办法暂免征收营业税），城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的7%、3%、2%。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）、（财税【2011】58号）关于对设在西部地区国家鼓励类产业的企业减按15%的税率征收企业所得税的有关规定，企业所得税减按15%的税率征收。

三、评估目的

本次评估目的是反映重庆远达水务有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为重庆九龙电力股份有限公司拟收购中电投远达环保工程有限公司、重庆千秋环保工程有限公司、3个自然人股东分别持有的重庆远达水务有限公司62.77%、27.23%、10%股权之经济行为提供价值参考依据。

根据中国电力投资集团公司总经理办公会议纪要，重庆九龙电力股份有限公司拟收购重庆远达水务有限公司100%股权。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、在建工程、无形资产、开发支出、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 27,546,627.20 元。总资产为 267,105,647.18 元，负债总额为 239,559,019.98 元。
2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的土地面积为 20,899 m²。已取得土地使用权证，权利人为重庆远达水务有限公司。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 289 台（套），均处于正常工作状态。
4. 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，且已经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。
5. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。
6. 企业的账面值均为历史成本，以前年度没有根据资产评估结果调账。本次评估之前也不存在不良资产核销、资产剥离行为。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2012年12月31日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响

因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 中国电力投资集团公司总经理办公会议纪要。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
5. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
7. 《中华人民共和国公司法》；
8. 《中华人民共和国房地产管理法》；
9. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估准则—评估报告；
4. 资产评估准则—评估程序；
5. 资产评估准则—工作底稿；
6. 资产评估准则—业务约定书；
7. 资产评估准则—企业价值；
8. 资产评估准则—机器设备；
9. 资产评估准则—不动产；
10. 资产评估准则—无形资产；
11. 资产评估价值类型指导意见；
12. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
13. 企业国有资产评估报告指南；
14. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-1999）；
15. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2001）；
16. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；

17. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
5. 重庆市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
6. 重庆市基准地价更新成果；
7. 中国城市地价动态监测网；
8. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
9. 公司提供的部分合同、协议等；
10. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
11. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
12. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
13. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
14. 其他。

V. 权属依据

1. 投资合同、协议；车辆行驶证；
2. 土地使用权证；
3. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估明细表；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其它有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

八、评估方法

I. 概述

资产评估的基本方法有三种，即成本法、收益法和市场法。

1. 成本法，也称资产基础法，是指以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值的评估方法。
2. 收益法是指通过被评估企业未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较，调整修正后得出评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

II. 评估方法选取理由及说明

根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适应性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

经分析：被评估企业适用成本法和收益法评估。由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。因此资产基础法的适用性很强，对委估企业适用。由于委估企业系持续经营的企业，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，以及被评估资产预期获利年限可以预测。故委估企业也具备收益法评估的条件，可以采用收益法评估。

III. 收益法介绍

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。

评估模型及公式

股东全部权益价值 = 企业价值 - 付息债务

企业价值 = 经营性资产价值 + 溢余及非经营性资产价值

经营性资产价值 = 未来收益期内各期收益的现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

其中：r—所选取的折现率

g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，g 取零

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n—预测期年限，为 EMC 项目的剩余经营期+1 年（13 年）。

目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。

收益预测方法

1. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，根据企业资产配置和使用情况确定非经营性净资产、溢余资产。
2. 根据评估假设条件，本次评估采用无限年期作为收益期。对企业未来收益分预测期和永续期二阶段。首先对企业提供的未来 13 年预测期的收益进行复核和分析，并经适当的调整；再对 14 年以后的永续期收益趋势进行分析判断和估算。本次评估假定 14 年之后收益水平按照第 14 年水平稳定发展。
3. 对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。

折现率选取

1. 折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。
2. 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。
WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1-T) \times Wd]$$

其中：Re 为公司权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型 (CAPM)，来确定公司权益资本成本，计算公式为：

$$Re = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$$

其中：R_f 为无风险报酬率

β 为公司风险系数

MRP 为市场风险溢价

ε 为公司特定风险调整系数

溢余及非经营性
资产（负债）

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金。非经营性资产是指与企业经营业务收益无直接关系的，包括收益法未预测的长期投资等，对该类资产单独评估后加回。

IV. 资产基础法 介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金
应收款项

对货币资金按核实后的账面值评估。

对于有理由相信能全部收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，根据企业提供的历年催债资料，分析欠款原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关因素，认定个别收不回的款项评估为零；其余按风险状况参照会计上估算坏帐准备的方法，从应收帐款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。同时原企业计提的坏账准备评估为零。

存货

对存货工程施工，按累计已发生的工程施工成本和企业的成本利润率确定评估值；工程施工成本以实际成本核算，包括直接材料费用、直接人工费用、施工机械使用费、其他直接费用及相应的工程施工间接费用等。

固定资产

对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。

对机器设备、车辆、电子设备主要采用重置成本法进行评估。

设备评估值=设备重置全价×设备综合成新率

在建工程-土建

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建

	<p>安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。</p>
土地使用权	<p>采用基准地价修正法和市场比较法评估。</p> <p>1. 基准地价系数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，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。</p> <p>2. 市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。</p>
开发支出	<p>评估人员了解开发支出的内容及相关计算过程，并根据核实后账面值评估。</p>
递延所得税资产	<p>评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。</p>
负债	<p>以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。</p>

九、评估程序实施过程 and 情况

1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；评估人员和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 评估人员对管理层进行访谈，听取了企业营运模式，主要产品或服务业务，成本等收益现状的介绍；了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和行业前景；调查了企

业所在行业的市场需求、竞争状况、企业优势、劣势；分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素；

6. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的模型或公式，进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论；

7. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；

8. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，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。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(三) 收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断，评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 30,887,605.59 元。大写：人民币叁仟零捌拾捌万柒仟陆佰零伍元伍角玖分。

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 30,887,605.59 元；其中：总资产账面值 267,105,647.18 元，评估值 270,446,625.57 元，增值额 3,340,978.39 元，增值率 1.25%；总负债账面值 239,559,019.98 元，评估值 239,559,019.98 元；净资产账面值 27,546,627.20 元，评估值 30,887,605.59 元，增值额 3,340,978.39 元，增值率 12.13%。

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 3,120.00 万元，比审计后账面净资产增值 365.34 万元，

增值率 13.26%。

II. 结论及分析 本次评估采用资产基础法结论，主要理由是：被评估企业前几年经营业绩波动较大，虽然水务环保行业的前景较好，但受政府政策的影响也比较大，同时行业内竞争也比较激烈，因而企业收益的预测仍具有一定的不确定性，况且收益法的评估结论和成本的评估结论很接近，总体上来说，资产基础法所使用数据的质量和数量优于收益法，故优选资产基础法结果。

III. 其它 目前国内大多数企业产权交易案例，一般均未考虑其溢价或折价，鉴于市场交易资料的局限性，未考虑流动性及由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表。

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	23,504.76	23,686.12	181.36	0.77
非流动资产	3,205.80	3,358.54	152.74	4.76
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	1,614.03	1,694.17	80.14	4.97
在建工程净额	200.39	162.05	-38.34	-19.13
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	1,091.81	1,203.78	111.97	10.26
开发支出	202.79	202.79		
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	96.78	95.75	-1.03	-1.06
其他非流动资产				
资产合计	26,710.56	27,044.66	334.10	1.25
流动负债	18,685.90	18,685.90		
非流动负债	5,270.00	5,270.00		
负债合计	23,955.90	23,955.90		
净资产（所有者权益）	2,754.66	3,088.76	334.10	12.13

(金额单位：万元)

评估基准日：

2012 年 12 月 31 日

十二、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使

- 用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
 4. 如存在待处理资产，该单位应按财务制度的规定办理相关手续，不得以本评估报告作为帐务处理的依据。
 5. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
 6. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
 7. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论使用有效期

本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2012年12月31日起计算至2013年12月30日有效。
超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为

依据。

IV. 评估报告解释权 | 本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

| 本评估报告日为2013年04月28日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

江丽华

Tel:021-52402166

孙培军



其他主要评估人员

相关助理及工程师

报告出具日期

2013 年 04 月 28 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oa-china.com

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 重庆九龙电力股份有限公司拟收购重庆远达水务有限公司 100%股权
评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2013】第 0135256 号

序号 附件名称

1. 【2013】第 3 次中国电力投资集团公司总经理办公会会议纪要
2. 重庆九龙电力股份有限公司营业执照
3. 重庆远达水务有限公司营业执照
4. 重庆远达水务有限公司验资报告
5. 重庆远达水务有限公司基准日审计报告
6. 重庆远达水务有限公司土地使用权证及其他权利证明
7. 评估委托方和相关当事方承诺函
8. 评估业务约定书
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
13. 资产清单或资产汇总表