

目 录

内 容	页 次
一、声明.....	1
二、评估报告摘要.....	2
三、评估报告正文.....	4
1. 绪言.....	3
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.....	3
3. 评估目的.....	3
4. 评估对象和评估范围.....	4
5. 价值类型及其定义.....	4
6. 评估基准日.....	4
7. 评估依据.....	4
8. 评估方法.....	5
9. 评估程序实施过程和情况.....	8
10. 评估假设.....	9
11. 评估结论.....	9
12. 特别事项说明.....	10
13. 评估报告使用限制说明.....	10
14. 评估报告日.....	10
15. 签字盖章.....	11
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者的承诺函	
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。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 涉及江阴市金澜自来水有限公司 部分资产评估报告

苏中资评报字(2013)第 106 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,对因收购所涉及的江阴市金澜自来水有限公司部分资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的:确定江阴市金澜自来水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:评估对象与评估范围为江阴市金澜自来水有限公司部分资产,具体包括:原材料、供水管网、机器设备。

3. 评估基准日:2013年7月31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 **1,009.88 万元**,评估后的总资产价值 **1,189.01 万元**。

6. 特别事项说明:本次委托评估的供水管网长度、水表阀门数量由江苏江南水务股份有限公司与江阴市金澜自来水有限公司共同核实确定,本公司没有对其进行核实,并不承担由此引起的任何法律责任。

7. 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 7 月 31 日至 2014 年 7 月 30 日止。

以上内容摘自资产评估报告,欲了解本评估项目的全面情况,请认真阅读资产评估报告全文,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。

江苏江南水务股份有限公司资产收购项目 涉及江阴市金澜自来水有限公司 部分资产评估报告

苏中资评报字(2013)第 106 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，主要采用重置成本法，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市金澜自来水有限公司申报的资产在 2013 年 7 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。

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；对公用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：江阴市金澜自来水有限公司

公司住所：江阴市顾山镇北国幸福南路

注册号：320281000108349

法定代表人：陆艇

注册资金：280 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人控股）

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：提供代抄水表，代收水费服务；水管安装、维修；水暖器材、五金、卫生厨具的销售。（以上项目涉及专项审批的，经批准后方可经营）

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市金澜自来水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

确定江阴市金澜自来水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。

四、价值类型和定义

根据评估目的和采用的评估方法，本次评估价值类型为委估标的之市场价值，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

本次评估对象与评估范围为江阴市金澜自来水有限公司的部分资产。具体包括：

- （1）原材料：110 项，主要为各类管材管件；
- （2）供水管网：各种管材口径的供水管线 38.445 公里；
- （3）机器设备：13 项，共 30 台（套）；

本次委估资产，是由江阴市金澜自来水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 7 月 31 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》；

2. 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》；

3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；

4. 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；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

6. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。

(三) 准则依据

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. 《企业国有资产评估报告指南》；

5. 《资产评估准则—评估程序》；

6. 《资产评估准则—不动产》；

7. 《资产评估准则—机器设备》；

8. 《资产评估价值类型指导意见》。

(四) 产权依据

1. 江阴市金澜自来水有限公司提供的相关购置发票。

(五) 取价依据

1. 产权持有者提供的资产评估申报表、财务资料及其他资料；

2. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》及相关费用定额（2004 年）；

3. 《江苏省安装工程计价表》（2004 年）；

4. 《江苏省市政工程计价表》（2004 年）；

5. 江阴市 2013 年 7 月份建筑工程材料信息价；

6. 《2013 机电产品报价手册》；

7. 《资产评估常用数据与参数手册》；

8. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》；

9. 有关生产经营单位询价和网上询价；

10. 本公司收集的价格资料。

八、 评估方法

本次委托评估的原材料、供水管网及机器设备为生产性用，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评估方法。

现分述如下：

(一)存货评估

江阴市金澜自来水有限公司的存货为原材料。本次评估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。

(二)固定资产评估

1. 管网评估：

1) 概况

本次评估的资产为江阴市金澜自来水有限公司申报的管网资产。

江阴市金澜自来水有限公司所属管线自 1989 年开始建造，截至基准日 2013 年 7 月 31 日江阴市金澜自来水有限公司申报的管网总长度约 38.445 公里，主要为水泥管、钢管、PE 管和球墨铸铁管。

2) 评估价值的形成

①数量的确定：

根据数量资料进行核实确定管网数量。

1) 本次评估江阴市金澜自来水有限公司提供的数据资料有：

- (1) 管网申报明细表；
- (2) 全镇水表、阀门总数。

2) 数量资料的核查过程：

A：全镇水井、阀门总数我们采用了该厂提供的数据；

B：全镇的管线长度我们采用该厂提供的数据。

②价格的确定：

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。

③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。

(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《江苏省市政工程计价表》（2004 年）和《江苏省安装工程计价表》（2004 年）及相关费用定额等定额标准，确定其单位造价。

④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。管道建造时间按照江阴市金澜自来水有限公司提供的全镇供水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 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%

⑤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

评估净值=评估原值×成新率

2. 设备评估：

(1) 概况：

1) 该厂申报设备共计 13 项。

2) 设备主要分布在顾山镇北国幸福南路的租赁房内，设备主要有空调、打印机、会议桌等。设备大多为 2009 年及以后购置，所有设备均能正常使用，设备维护保养尚可，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。设备维护保养按该厂《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) 评估方法

对设备评估主要采用重置成本法。

1) 重置全价的确定

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，用类比法确定其确定重置全价或直接以二手价作为其评估值。

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

设备采用年限法和现场勘察综合确定综合成新率，即根据设备的经济使用年限、已使用年限和剩余使用年限，再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、所处环境等因素加以调整，综合确定其成新率。

成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%±调整系数（%）

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×成新率

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7月30日开始评估前期准备工作，2013年7月31日正式进驻企业，开始评估工作，并于当天完成现场工作，2013年8月3日出具评估报告，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. 江阴市金澜自来水有限公司委估资产在 2013 年 7 月 31 日后不改变现有用途持续使用；
2. 江阴市金澜自来水有限公司提供的各项基础资料均真实可靠；
3. 江阴市金澜自来水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

在评估基准日 2013 年 7 月 31 日企业持续经营前提下，江阴市金澜自来水有限公司申报的资产帐面价值 1,009.88 万元，评估后的总资产价值 1,189.01 万元，评估增值 179.13 万元，增值率为 17.74%。评估结论详细情况见下表：

产权持有者：江阴市金澜自来水有限公司

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=(B-A)/A×100%
流动资产	1	11.32	13.32	2.00	17.65%
原材料		11.32	13.32	2.00	17.65%
固定资产	2	998.55	1,175.68	177.13	17.74%
管道与沟槽		997.05	1,173.94	176.89	17.74%

设备		1.51	1.75	0.24	16.11%
资产合计	3	1,009.88	1,189.01	179.13	17.74%

小数点后保留两位小数

十二、特别事项说明：

本次委托评估的供水管网长度、水表阀门数量由江苏江南水务股份有限公司与江阴市金澜自来水有限公司共同核实确定，本公司没有对其进行核实，并不承担由此引起的任何法律责任。

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 7 月 31 日至 2014 年 7 月 30 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 8 月 3 日。

江苏江南水务股份有限公司资产收购项目评估报告

(此页无正文)

评估机构法定代表人:

何宜华
中国注册
资产评估师
何宜华
32000452

中国注册资产评估师:

马远华
中国注册
资产评估师
马远华
32030105

臧国辉
中国注册
资产评估师
臧国辉
32000457

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一三年八月三日

