

杭州兴源过滤科技股份有限公司  
拟现金及发行股份购买资产涉及的  
浙江省疏浚工程股份有限公司股东全部权益  
评估报告

天源评报字[2013]第 0200 号



天源资产评估有限公司

二〇一三年十月九日

## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
评 估 报 告.....	6
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	11
三、评估对象及评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程及情况.....	26
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	33
十二、评估报告使用限制说明.....	36
十三、评估报告日.....	36
附 件.....	38

## 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。但评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

二、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；保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；对存货、设备和房屋建(构)筑物类实物资产履行了必要的核实程序，已对评估对象作了实地查勘(在未借助任何质量检测仪器的条件下)，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对房屋建(构)筑物类实物资产的现场勘察仅限于其区位、外观、户型和装修等可见部分以及使用状况，对存货、设备的现场勘察仅限于其外观、部件的完整性等可见部分以及使用状况。

五、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，并进行了如实披露。提供有关真实、合法、完整的法律权属资料是委托方、被评估单位的责任，我们的责任是对委托方、被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证。

六、我们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机构或专家工作成果。

七、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。

## 摘 要

天源资产评估有限公司接受杭州兴源过滤科技股份有限公司的委托,根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对杭州兴源过滤科技股份有限公司拟现金及发行股份购买资产涉及的浙江省疏浚工程股份有限公司的股东全部权益在2013年6月30日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要如下:

一、委托方:杭州兴源过滤科技股份有限公司(以下简称为“杭州兴源过滤公司”)

二、被评估单位:浙江省疏浚工程股份有限公司(以下简称为“浙江疏浚公司”)

三、评估目的:为杭州兴源过滤公司拟现金及发行股份收购浙江疏浚公司的股权提供价值参考。

四、评估对象及评估范围

评估对象为浙江疏浚公司的股东全部权益,评估范围为浙江疏浚公司申报的全部资产及负债,包括流动资产、非流动资产(投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产)、流动负债和非流动负债。截至评估基准日,浙江疏浚公司账面资产总额331,819,143.58元、负债总额160,362,216.44元、所有者权益171,456,927.14元。

五、价值类型:市场价值

六、评估基准日:2013年6月30日

七、评估方法:资产基础法和收益法

八、评估结论

本次评估选取收益法的评估结果作为评估结论。在本报告揭示的假设前提条件下浙江疏浚公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值为38,263.00万元,较审计审定后所有者权益17,145.69万元增加21,117.31万元,增值率为123.16%。

九、特别事项说明

1. 涉诉事项:

(1) 2013年7月15日,浙江疏浚公司因台州市黄岩永宁江治理建设有限公司拖欠永宁江治理工程6标段、21标段、28标段工程款一事向台州市黄岩区人民法院提起诉讼,要求台州市黄岩永宁江治理建设有限公司立即支付拖欠的工程款7,191,100.43元(账面余额7,191,100.43元,账面净值4,622,945.41元)及逾期利息2,651,028.64元,返还廉政保证金402,000元(账面余额402,000.00元,账面净值零元)。

(2) 2013年8月13日,浙江疏浚公司因台州市黄岩永宁江治理建设有限公司拖欠永宁江治理二期河道疏浚及航道拓宽工程27标段工程款一事向台州市黄岩区人民法院提起诉讼,要求台州市黄岩永宁江治理建设有限公司立即支付拖欠的工程款16,216,596.95元(账面余额1,930,988.35元,账面净值零元)及逾期利息7,376,299.30元。

对上述款项,本次评估以基准日账面余额扣除预计的坏账损失后确定评估值。

## 2. 抵押事项

浙江疏浚公司与中国建设银行股份有限公司湖州分行签订了编号为64983592502011099的《最高额抵押合同》,抵押物为土地使用权(证号为《湖土国用(2011)第012398号》)和房屋建筑物所有权(《证号为湖房权证湖州市字第110107128、110107129、110107130、110107131、110107132、110107133号》),最高担保额为人民币45,425,028.00元,担保期限为2011年8月8日至2014年8月7日,截至评估基准日,该担保额下的借款余额为2,000.00万元,出具保函金额为736.60万元。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

## 3. 保函保证金

截至评估基准日,浙江疏浚公司与中国建设银行股份有限公司湖州分行签订如下保函协议:

序号	保函工程项目	保函保证金	保函金额	保函到期日	抵押事项
1	中小河流治理重点县综合治理及水系连通试点德清县新安镇项目区工程(IV)标段履约保函	361,200.00	1,806,000.00	2014-7-31	在编号为“64983592502011099”的《最高额抵押合同》抵押范围内
2	中小河流治理重点县综合治理及水系连通试点德清县新安镇项目区工程(IV)标段工程预付款保函	361,200.00	1,806,000.00	2014-6-5	
3	海宁市洛塘河(绵长港-长山河)和市河疏浚工程-标段工程预付款保	140,000.00	700,000.00	2013-11-15	

	函				
4	开封市黑港口引黄灌区调蓄水库土方工程 IV 标段	740,000.00	3,700,000.00	2013-12-18	
5	中小河流治理重点县综合整治和水系连通试点德清县三合乡项目区工程 (I 标段) 履约保函	376,800.00	1,884,000.00	2013-12-26	
6	中小河流治理重点县综合整治和水系连通试点德清县三合乡项目区工程 (I 标段) 工程预付款保函	376,800.00	1,884,000.00	2013-10-26	
7	海宁市洛塘河 (绵长港-长山河) 和市河疏浚工程-标段履约保函	232,400.00	1,162,000.00	2013-11-15	
8	浙江省温岭市金清新闻排涝二期工程十标段履约保函	1,112,000.00	5,560,000.00	2014-8-23	在编号为“64983592502011099”的《最高额抵押合同》抵押范围内
9	合计	3,700,400.00	18,502,000.00		

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

4. 因办理《船舶所有权登记证》的有效期限延期手续或船舶检验证书簿的检验手续,原《船舶所有权登记证》及船舶检验证书簿已上交浙江省船舶检验局湖州检验处,因此,浙江疏浚公司未能提供以下船舶的《船舶所有权登记证》或船舶检验证书簿:

(1) 船名为“浙湖州锚 004”的船舶的《船舶所有权登记证》及船舶检验证书簿;

(2) 船名为“浙湖州浚 300”、“浙湖州锚 001”、“浙湖州浚 094”等三艘船的《船舶所有权登记证》;

(3) 船名为“浙湖州浚 292”的工程船的船舶检验证书簿。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

5. 截至评估基准日,浙江疏浚公司拥有的证号为湖土国用(2011)第 020088 号的土地使用权、证号为湖土国用(2011)第 020089 号的土地使用权两宗土地至基准日尚未进行开发建设。

6. 浙江疏浚公司于 2012 年 1 月取得浙江省湖州市吴兴区东部新区总部经济园面积为 2,755.17 m<sup>2</sup>的土地使用权,至基准日已累计投入开发资金 1,504.20 万元,该在建工程尚未完工。根据中共湖州市吴兴区委、湖州市吴兴区人民政府文件吴委[2012]13 号《关于加快东部新区总部经济园建设的意见》,投资者必须将不低于 1/3 建筑面积部分作为投资者持有,持有部分整体核发房产证、土地证;其余不超过 2/3 建筑面积部分允许整体或者分割出售、出租。

7. 浙江疏浚公司将自行生产的6艘挖泥船租赁给自然人王江声、卢银轩、颜传方、张江平，租赁期为20年，租金总额为2,000万元，截至评估基准日，上述租金已全部收到。鉴于此，本次评估未将上述6艘挖泥船列入本次评估范围。

8. 2013年7月10日，浙江疏浚公司股东上海万叶集文化传播有限公司将其持有的376.5万股股份(占总股本的4.78%)以1,606.4万元的价格转让给自然人曹梅法。

9. 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，应在本评估结论基础上自行考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

10. 本次评估未考虑非流动资产评估增减值所可能引起的所得税赋问题。

报告使用者应关注上述事项对本次经济行为及评估结论可能产生的影响。

#### 十、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，原则上不超过一年。

十一、评估报告日：2013年10月9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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 评估报告

天源评报字[2013]第 0200 号

杭州兴源过滤科技股份有限公司：

天源资产评估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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟现金及发行股份购买资产涉及的浙江省疏浚工程股份有限公司股东全部权益在 2013 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

### (一)委托方概况

1. 企业名称：杭州兴源过滤科技股份有限公司(以下简称：“杭州兴源过滤公司”)

2. 住所：杭州市余杭区杭州余杭经济技术开发区望梅路 1588 号

3. 注册资本：11648 万元

4. 法定代表人：周立武

5. 公司类型：股份有限公司(上市)

6. 经营业务范围：

许可经营项目：无

一般经营项目：过滤机及其配件的制造；浓缩、分离、过滤、破碎、筛分、干化、成型技术的研究开发；过滤系统、工程设备的设计、安装、调试及技术服务；货物进出口。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)

### (二)被评估单位概况

1. 企业名称：浙江省疏浚工程股份有限公司(以下简称：“浙江疏浚公司”)

2. 住所：湖州市凤凰路 586 号

3. 法定代表人姓名：沈少鸿

4. 注册资本：7875 万元

5. 实收资本：7875 万元

6. 公司类型：股份有限公司(非上市)

7. 企业历史沿革：浙江疏浚公司系经浙江省水利厅批准，于 2000 年由浙江省



水利疏浚工程处改制而成立,2000年1月27日在湖州市工商行政管理局登记注册,取得注册号3305001000971企业法人营业执照。

历经股权变更、资本变动及股改(2011年4月,浙江疏浚公司整体变更为股份有限公司),截至评估基准日,浙江疏浚公司的股权结构如下:

序号	姓名	持股数(股)	持股比例(%)
1	沈少鸿	10,217,700	12.98
2	王康林	6,549,900	8.32
3	姚颂培	6,549,900	8.32
4	叶桂友	6,549,900	8.32
5	冯伯强	6,549,900	8.32
6	冉令强	5,539,650	7.03
7	张生良	4,232,400	5.37
8	上海万叶集文化传播有限公司	3,765,000	4.78
9	王国峰	2,509,500	3.19
10	冯鹰	1,107,900	1.41
11	陈刚	1,068,600	1.36
12	王雄飞	1,011,150	1.28
13	陈建清	952,350	1.21
14	戚卫斌	901,350	1.15
15	张浩	894,750	1.14
16	冯再新	883,500	1.12
17	卢德明	882,000	1.12
18	杨廷峰	835,950	1.06
19	沈广达	832,050	1.06
20	肖永杰	743,700	0.94
21	朱土根	688,500	0.87
22	冯银川	629,850	0.80
23	姚珏	314,925	0.40
24	陈亚琴	314,925	0.40
25	罗显文	629,850	0.80
26	王扣根	460,950	0.59
27	冉卢宁	424,200	0.54
28	金红程	410,250	0.52
29	王东新	405,600	0.52
30	费强	379,950	0.48
31	韩国强	361,050	0.46
32	周方兴	325,500	0.41
33	姚越峰	323,850	0.41
34	陆莉莉	316,650	0.40
35	何志强	279,600	0.36
36	沈新兴	260,700	0.33

序号	姓名	持股数(股)	持股比例(%)
37	王振元	249,750	0.32
38	宋新章	247,050	0.31
39	刘鹏	235,200	0.30
40	郑立大	235,200	0.30
41	倪永根	230,100	0.29
42	纪琴	210,750	0.27
43	王润平	205,350	0.26
44	来渺兴	192,600	0.25
45	郝小鲁	189,000	0.24
46	齐增华	189,000	0.24
47	杨新荣	189,000	0.24
48	倪海军	180,600	0.23
49	张志全	178,050	0.23
50	王文南	177,150	0.23
51	张丽娟	170,250	0.22
52	周仲谦	167,100	0.21
53	吴水江	160,200	0.20
54	王卫星	160,200	0.20
55	王志勇	154,350	0.20
56	陈文昌	154,350	0.20
57	王忠明	153,450	0.20
58	许娟	152,550	0.19
59	李小明	151,650	0.19
60	诸卫强	138,000	0.18
61	黄力锋	137,700	0.17
62	顾小安	137,700	0.17
63	余芳	136,350	0.17
64	熊浩	132,900	0.17
65	芮庭辉	127,650	0.16
66	宋锦明	127,050	0.16
67	王明中	126,150	0.16
68	王健	126,150	0.16
69	邵玲玲	114,900	0.15
70	陈胜军	114,300	0.15
71	施学林	112,350	0.14
72	竺士云	111,600	0.14
73	章伟明	111,600	0.14
74	沈士杰	110,700	0.14
75	吴跃英	102,150	0.13
76	顾勤学	98,850	0.13
77	董益鸣	97,050	0.12
78	何学明	93,750	0.12

序号	姓名	持股数(股)	持股比例(%)
79	许眉芳	90,000	0.11
80	尹阿建	86,100	0.11
81	陈志明	85,200	0.11
82	黄艳秋	76,500	0.10
83	戚隆水	71,550	0.09
84	全付根	71,550	0.09
85	常惠珠	71,250	0.09
86	姚慧群	68,250	0.09
87	赵永勇	68,250	0.09
88	杜方	68,250	0.09
89	马昌	67,350	0.09
90	卢元均	67,350	0.09
91	袁学武	66,450	0.08
92	孙坚固	66,450	0.08
93	吴 激	64,650	0.08
94	汤毓玲	58,800	0.07
95	於国兵	58,800	0.07
96	宣益军	58,800	0.07
97	楼利民	58,800	0.07
98	胡隼	58,800	0.07
99	秦建华	58,200	0.07
100	邱根庆	57,900	0.07
101	胡小根	57,900	0.07
102	王 君	52,800	0.07
103	闵佳华	51,900	0.07
104	朱杭芳	51,000	0.06
105	范小军	51,000	0.06
106	滕士斌	51,000	0.06
107	陈春节	45,150	0.06
108	俞浩明	45,150	0.06
109	李世清	45,150	0.06
110	孙玉林	44,250	0.06
111	吴海荣	40,950	0.05
112	郭新生	40,950	0.05
113	卢凤仙	40,050	0.05
114	丁永红	40,050	0.05
115	任海荣	40,050	0.05
116	王永春	40,050	0.05
117	郭建国	40,050	0.05
118	沈建林	39,150	0.05
119	夏星星	39,150	0.05
120	余伯荣	39,150	0.05

序号	姓名	持股数(股)	持股比例(%)
121	郑红全	39,150	0.05
122	周银明	38,250	0.05
123	韦少华	38,250	0.05
124	郦增强	31,500	0.04
125	诸葛启展	31,500	0.04
126	江建明	31,500	0.04
127	周伟忠	31,500	0.04
128	费振华	30,600	0.04
129	吴绍俊	27,300	0.03
130	李振志	26,400	0.03
131	范俊尔	25,500	0.03
132	鲁振田	17,850	0.02
133	纪强	17,850	0.02
134	陆春江	17,850	0.02
135	李旭强	17,850	0.02
136	张倪华	17,850	0.02
137	陈建民	17,850	0.02
138	周新安	17,850	0.02
139	戚晓敏	17,850	0.02
140	沈华	17,850	0.02
141	王丽丽	17,850	0.02
142	姚龙金	17,850	0.02
143	唐国明	12,750	0.02
144	王常峰	12,750	0.02
145	原健	12,750	0.02
146	赵兴桥	12,750	0.02
147	朱柏靖	12,750	0.02
148	杨建卫	12,750	0.02
149	凌光辉	12,750	0.02
150	苏国强	12,750	0.02
151	孙小锋	12,750	0.02
<b>合 计</b>		<b>78,750,000</b>	<b>100.00</b>

## 8. 经营范围:

许可经营项目: 无。

一般经营项目: 河湖整治工程专业承包壹级, 堤防工程专业承包壹级, 航道工程专业承包贰级, 港口与海岸工程专业承包叁级。船舶修造。水利水电工程检测、试验。污泥处理。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)

## 9. 近两年及评估基准日财务状况:

近两年及评估基准日的资产负债情况如下表:

金额单位:人民币元

项目名称	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年6月30日
总资产	320,826,784.80	380,524,976.46	331,819,143.58
总负债	143,752,070.64	199,601,475.85	160,362,216.44
净资产	177,074,714.16	180,923,500.61	171,456,927.14

近两年及评估基准日的损益情况如下表:

金额单位:人民币元

项目名称	2011年度	2012年度	2013年1-6月
主营业务收入	254,266,168.70	279,840,378.74	106,005,400.76
主营业务成本	185,096,991.10	208,163,346.53	77,262,172.08
利润总额	46,463,887.32	29,111,339.79	19,288,575.58
净利润	34,626,579.72	22,285,718.07	14,569,314.27
净资产收益率[注]	19.55%	12.32%	8.50%

注:计算公式:净资产收益率=净利润÷期末净资产。

以上财务数据摘自中汇会计师事务所有限公司出具的无保留意见审计报告(中汇会审[2013]2746号)。

浙江疏浚公司生产经营不存在国家政策、法规的限制。

## 10. 主要经营状况:

浙江疏浚公司主营业务为水利疏浚工程及堤防工程,是国内最早进入水利疏浚行业的施工企业之一,经过多年发展,该公司已成为我国水利疏浚行业中设备先进、经验丰富、工艺环保的领先型企业之一。

## 11. 委托方和被评估单位之间的关系

截止评估基准日,委托方与被评估单位为股权交易双方,无关联关系。

## (三)其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为与本次经济行为相关的国家法律法规规定的报告使用者。

## 二、评估目的

委托方拟现金及发行股份收购被评估单位股权,本次评估系为该经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象及评估范围

评估对象为浙江疏浚公司的股东全部权益。评估范围为浙江疏浚公司申报的

全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产(投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产)、流动负债及非流动负债。评估基准日，浙江疏浚公司账面资产总额 331,819,143.58 元、负债总额 160,362,216.44 元、所有者权益 171,456,927.14 元。浙江疏浚公司经审计的于 2013 年 6 月 30 日的资产、负债和所有者权益反映如下：

金额单位：人民币元

资产项目		账面原值	账面净值
<b>流动资产</b>	<b>1</b>		<b>249,999,201.13</b>
<b>非流动资产</b>	<b>2</b>		<b>81,819,942.45</b>
投资性房地产	3	17,838,723.08	15,232,526.92
<b>固定资产</b>	<b>4</b>	<b>94,287,031.67</b>	<b>31,453,406.65</b>
其中：房屋建筑物	5	14,501,811.31	6,033,629.99
设备	6	79,785,220.36	25,419,776.66
在建工程	7		15,042,000.00
无形资产	8	11,007,343.31	9,202,009.47
递延所得税资产	9		10,889,999.41
<b>资产总计</b>	<b>10</b>		<b>331,819,143.58</b>
<b>流动负债</b>	<b>11</b>		<b>135,972,518.02</b>
<b>非流动负债</b>	<b>12</b>		<b>24,389,698.42</b>
<b>负债合计</b>	<b>13</b>		<b>160,362,216.44</b>
<b>所有者权益</b>	<b>14</b>		<b>171,456,927.14</b>

浙江疏浚公司于评估基准日的报表业经中汇会计师事务所有限公司审计，并出具了审计报告(中汇会审[2013]2746号)。

浙江疏浚公司实物资产主要为存货、投资性房地产、固定资产(房屋建筑物、设备)和在建工程，无形资产主要为土地使用权。资产具体分布情况及特点如下：

1. 存货：包括材料采购、原材料和在产品。材料采购为已使用尚未结算的设备维修材料及费用；原材料主要为施工项目燃料、润滑油、船舶维修等，存放于浙江疏浚公司仓库；在产品包括劳务成本和在建舢板，在建舢板位于浙江疏浚公司船厂，劳务成本为施工项目的未结转成本余额。

2. 投资性房地产：包括湖州市凤凰路 586 号职工培训中心主楼及辅助楼(部分)、职工培训中心商贸楼(部分)、湖州市凤凰路 566 号培训中心(全部)及其占用的土地使用权，其中：房屋建筑面积共计 7,206.42 m<sup>2</sup>，土地使用权面积为 5,395.05 m<sup>2</sup>。

3. 固定资产-房屋建筑物：包括房屋建筑物共 26 项，构筑物共 4 项，分别位于湖州市环渚乡天字圩村(船厂)、湖州市凤凰路 566 号(总部)，房屋建筑物建筑面积合计 11,692.09 m<sup>2</sup>。

4. 固定资产-设备：包括机器设备、车辆和电子设备，其中：

机器设备：共 115 艘(台、套等)，主要设备包括挖泥船、泵船、锚艇和舢板等疏浚专用设备及相关的配套设备，分布于山西、无锡、浙江海宁和浙江温岭等各项目。关键设备为 9 艘斗轮式挖泥船，其中三艘为荷兰 IHC 公司进口，目前运行良好，其余船只均由浙江疏浚公司自制，其中柴油发动机、斗轮马达等主要部件部分从欧美知名厂商采购，液压系统由浙江疏浚公司委托浙江大学等单位研究开发，其余的部件由浙江疏浚公司自制或向国内厂家采购。

车辆类：共 19 辆，为轿车和轻型货车，年检合格，可正常行驶。

电子设备类：电子设备共 15 台，主要为接收机、复印机、电脑、监控设备等电子设备，目前分布在浙江疏浚公司总部。

5. 在建工程：

为在建东部新区全景大厦在建项目，尚未竣工，位于湖州市吴兴区东部新城总部经济园，浙江疏浚公司占有全景大厦建筑面积 7,546.18 m<sup>2</sup>，土地使用权面积 2,755.17 m<sup>2</sup>。

6. 账面记录的无形资产情况

纳入评估范围的无形资产为 5 宗土地使用权，分别位于湖州市紫云路 2677 号（环渚乡天字圩村）、湖州市环渚乡天字圩村、湖州市妙西镇渡善村、湖州市凤凰路 586 号、湖州市吴兴大道北经五路东（八里店分区 BLD28-3A）。土地总面积 65,482.26 m<sup>2</sup>，其中，前 4 宗地均为工业用地，第 5 宗为商务金融用地。

7. 账面未记录其他资产及无形资产情况

(1) 工程船 8 艘，包括 4 艘泵船、4 艘锚艇；

(2) 水泵房一处，房屋所有权证号为湖房权证湖州市字第 110110170 号；

(3) 发明专利 3 项，实用新型 21 项，正在申请的专利 2 项，这些专利主要用于疏浚船舶及相关疏浚工具的制造。由于在未来一段时间内，浙江疏浚公司不会投建新的疏浚船舶，因而相关技术也不会产生收益，同时我们在机器设备的船舶评估中考虑了由于使用专利技术带来的适当利润，故不单独对上述专利资产进行评估。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用的价

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。

## 五、评估基准日

根据委托，本评估项目的评估基准日为 2013 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托方在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利，与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定。

## 六、评估依据

### (一) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令 [2005] 第 42 号）；
2. 《中华人民共和国环境保护法》（1989 年 12 月 26 日中华人民共和国主席令第 22 号）；
3. 《水利工程建设安全生产管理规定》（水利部令 [2005] 第 26 号）；
4. 《水利建设工程项目管理条例》（水利部水建 [1995] 第 128 号）；
5. 《中华人民共和国水污染防治法》（中华人民共和国主席令 [2008] 第 87 号）；
6. 《中华人民共和国防洪法》（中华人民共和国主席令第 88 号）；
7. 《中华人民共和国建筑法》（中华人民共和国主席令第 91 号）；
8. 《中华人民共和国水法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；
9. 2011 年中央一号文件《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（2010 年 12 月 31 日）；
10. 《中华人民共和国土地管理法》（全国人大 2004 年 8 月 28 日通过）；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（全国人大 1994 年 7 月 5 日通过）；
12. 《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》（1990 年 5 月 19 日国务院第 55 号令）；
13. 《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令 [1999] 第 15 号）；
14. 中华人民共和国商务部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国公安部、中华人民共和国环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报



废标准规定》;

15. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 53 号);

16. 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(中国证券监督管理委员会公告[2008]14 号);

17. 财政部、安全监管总局关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知(财企[2012]16 号);

18. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

## (二) 准则依据

1. 《关于印发〈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);

2. 《资产评估准则—企业价值》(中评协 [2011]227 号);

3. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

4. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);

5. 《资产评估准则—评估程序》(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. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217 号);

10. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230 号);

11. 《关于印发〈评估机构业务质量控制指南〉的通知》(中评协[2010] 214 号);

12. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号);

13. 《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)。

## (三) 权属依据

1. 杭州兴源过滤公司《企业法人营业执照》;

2. 浙江疏浚公司《企业法人营业执照》;

3. 浙江疏浚公司章程和验资报告;

4. 浙江疏浚公司的国有土地使用证;

5. 浙江疏浚公司的建设用地规划许可证;

6. 浙江疏浚公司的建设工程规划许可证；
7. 浙江疏浚公司的建设工程施工许可证；
8. 车辆行驶证；
9. 主要设备购置合同及发票；
10. 相关业务合同及发票；
11. 其他产权证明文件。

#### (四) 取价依据及参考资料

1. 《浙江省建筑工程预算定额》2013年；
2. 《浙江省安装工程预算定额》2013年；
3. 《湖州造价信息》2013年6月；
4. 《浙江省新型墙体材料专项基金征收和使用管理实施办法》（浙财综合（2008）1号）；
5. 《浙江省房屋建筑白蚁防治管理办法》（浙财综字[2007]12号）；
6. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
7. 浙江疏浚公司提供的工程图纸及工程决算等有关资料；
8. 中国城市地价动态监察系统（国土资源部）；
9. 评估基准日湖州市房地产市场价格信息；
10. 机械工业出版社《2013机电产品报价手册》；
11. 科学技术出版社《最新机电产品评估参数手册》、《资产评估常用数据与参数手册》和建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》
12. 中和明讯机电设备价格查询系统（互联网）及向设备生产厂家及经销商的询价资料；
13. 2010年10月10日《关于切实加强中小河流治理和山洪地质灾害防治的若干意见》；
14. 2011年4月6日《全国中小河流治理和病险水库除险加固、山洪地质灾害防御和综合治理总体规划》；
15. 2011年11月16日《全国重点中小河流治理实施方案（2013~2015年）》；
16. 2012年6月《水利发展规划》（2011-2015年）；
17. 同花顺 iFinD 金融数据库（互联网）；
18. 浙江疏浚公司编制的盈利预测表；

19. 国家有关部门发布的统计资料；
20. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、同类上市公司的相关资料；
21. 评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析了资产基础法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性。

经查阅沪深交易所及其他股权交易类资讯，目前缺乏与被评估单位在所处发展阶段、资产结构、生产规模、盈利能力、管理水平以及客户资源和企业风险等方面具有可比性的可比上市公司或同类企业股权交易案例，不适用市场法评估。

浙江疏浚公司已经经营多年，在审计的基础上，其申报评估的资产明确，可根据财务资料、构建资料及现场勘查进行核实并逐项评估；另外，根据对浙江疏浚公司管理层的访谈，公司已持续经营多年，有稳定的客户资源，在业内有一定的知名度和优良的工程质量口碑，且历史收益情况良好，未来可持续稳定经营和发展，收益和风险可以进行合理预测。基于公司以上的基本面情况，适用资产基础法和收益法对其股东全部权益进行评估。

### （二）资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 流动资产

##### 1.1 货币资金

货币资金包含现金、银行存款和其他货币资金。

对于现金，核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点，并根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，与评估基准日账面金额进行核对，未见异常，以核实后的账面值作为评估值。

对于银行存款，查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并通过函证的方式进行核实，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事

项，经核实，未发现影响净资产的重大未达账项，以核实后的账面金额为评估值。

对于其他货币资金，获取了定期存单等资料，通过银行函证核实无误，以核实后的账面值为评估值。

### 1.2 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收账款、预付账款和其他应收款。对于债权类流动资产，按预计可收回金额确定评估值。

### 1.3 实物类流动资产—存货。

存货包括材料采购、原材料和在产品。

材料采购均为被设备维护使用消耗的维修配件，其价值已包含在对应的设备中，为避免重复评估，材料采购评估为零。

原材料主要为施工项目燃料、润滑油、船舶维修等正常原材料以及待报废材料。对正常原材料进行价格测试，未发现账面单价与市场价值存在较大差异的情况，以核实后的账面价值为评估值；对待报废材料（设备），按可变现净值确定评估值。

在产品包括劳务成本和在建舢板。其中：

在建舢板，由于完工程度低，以核实后账面值确定评估值。

劳务成本分以下几种情况分别进行评估：

（1）已完工未总结算项目，经核实财务记录，该部分账面余额为已经发生成本扣减预估成本后余额，考虑项目剩余收入收款时间不确定性大以及项目实际结算与预计情况存在偏差的可能性大，除个别从未结算工程项目外，其他项目按照账面值确定评估值；对个别从未结算项目根据基准日工程计量进度的相关资料，测算工程预计剩余收入、预计后续成本，预计剩余收入收款时间，考虑部分合理预期利润确定评估值。

（2）未完工在计量项目，经核实财务记录，该部分账面余额为已发生尚待以后结转余额。至评估基准日对合同预计总成本和预计总收入的计量配比情况进行重新核算，预估成本基本合理，由于至评估基准日预计工程毛利已经确认，以核实后的账面值确定评估值。

（3）刚开始未计量项目，至评估基准日发生时间短，尚难确定预计总成本和预计总收入，因此难以预计至评估基准日的预计利润，按照核实后的账面值确定评估值。

## 2. 投资性房地产

本次评估采用收益法对投资性房地产进行评估。收益法是利用预期收益原理，求取评估对象未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，以此估算委估房地产的客观合理价值的方法。

对于投资性房地产，采用收益法时，首先预测未来若干年里的租金收入和运营成本，然后二者扣减可以得到未来若干年里的年净收益，最后将年净收益采用合理的折现率进行折现，各折现值之和即为所求取的评估价值。由于本次评估对象中部分物业已签订长期租赁合同，故按照《资产评估准则—不动产》的要求，分别估算租约期内价值和租约期外客观收益现值，然后相加，得到其评估值。具体评估模型如下：

计算公式： $V=V_1+V_2+D$

$$V_1 = \sum_{i=1}^K A_i \times (1+r_1) \div (r-g_i) \times [1 - (1+g_i)^{m_t} \div (1+r_1)^{m_t}] \div (1+r_1)^{t_i}$$

$$V_2 = A \times (1+r) \div (r-g) \times [1 - (1+g)^n \div (1+r)^n] \div (1+r)^m$$

其中： $V$ —评估对象房地产的价格

$V_1$ —租约期内收益现值

$V_2$ —租约期外客观收益现值

$A_i$ —租约期内阶段初始期纯收益，假设收益流入时点为各期期初

$A$ —评估对象房地产租约结束后初始年纯收益，假设收益流入时点为各年年初

$r_1$ —评估对象房地产租约期内的折现率

$r$  --评估对象房地产租约期外的折现率

$k$  —评估对象房地产租约期内分段定租数；

$m_t$ —评估对象房地产租约内各阶段尚可收益的年限

$t_i$ --评估对象房地产各租约内阶段初始至评估基准日年数

$n$ ----至土地使用权到期日止客观收益年限

$g_i, g$ —评估对象房地产租金增长率

$D$ —收益期末物业剩余价值的现值

## 3. 固定资产-房屋建(构)筑物

本次评估根据房屋建(构)筑物的实际情况分别采用不同的方法进行评估。

(1) 对于规划用途为工业用房的湖州市环渚乡天字圩村船厂房屋建筑物和构筑物, 采用成本法进行评估。

成本法是依据被评估资产在全新状态下的重置价值, 扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值, 或在确定综合成新率的基础上, 计算资产评估值的一种评估方法。

评估价值=重置价值×综合成新率

A 重置价值=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

#### ①建安工程造价

根据委估资产的工程结算资料, 采用类比法测算其建安工程造价。

#### ②前期费用及其他费用

包括勘察设计费、建设单位管理费、监理费等, 各项费用取费标准详见下表:

费用名称	取费标准	取费基数	取费依据
建设单位管理费	1.50%	建安造价	财建[2002]394号
勘察设计费	2.00%	建安造价	计价格[2002]10号
工程建设监理费	1.89%	建安造价	发改价格[2007]670号
招标代理服务费	0.75%	建安造价	计价格[2002]1980号
环评安评费	0.250%	建安造价	计价格[2002]125号
白蚁防治费	1.60	元/m <sup>2</sup>	浙财综字[2007]12号
墙体材料专项基金	10.00	元/m <sup>2</sup>	浙财综字[2008]1号
散装水泥专项基金	1.50	元/m <sup>2</sup>	浙财综[2010]59号

#### ③资金成本

假设前期费用在建设期初投入, 建安工程造价、及其他费用在建设期内均匀投入。

资金成本=(建安工程造价+其他费用)×((1+年利率)<sup>工期/2</sup>-1)+前期费用×((1+年利率)<sup>工期</sup>-1)

年利率: 评估基准日贷款利率为 6.00% [六个月-一年]。

工期: 根据现行计价定额规定, 按工程项目类别确定合理工期(以年为单位)。

构筑物采用类比法和决算调整确定重置成本。

#### B 综合成新率

采用年限法与打分法相结合的方法确定其综合成新率, 即分别用年限法和打分法计算出成新率, 然后根据不同权重计算出综合成新率。

综合成新率 C=打分法成新率 A×60%+年限法成新率 B×40%

## ①打分法成新率 A:

根据实地勘察的实物状况,结合《房屋完损等级评定标准》相关规定,通过对建筑物各分部工程(即结构、装修、设备等)进行逐项评分,以分部工程造价占建安造价的比率为权重测算其总体成新率。计算公式为:

$$\text{现场勘察鉴定法成新率} = \sum_{i=1}^n P_i \times Q_i$$

式中:  $P_i$ —现状评分

$Q_i$ —权重(即分部工程造价占建安造价的比率)

## ②年限法成新率 B:

依据委估建筑物的耐用年限、已使用年限计算确定成新率。

对不同结构类型的建筑物的估计经济耐用年限按下述年限确定:

建筑物类别	非生产用	生产用
钢砼结构	60年	50年
混合结构	50年	40年
构筑物	15~30年	

计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\%$$

(2) 对于湖州市凤凰路 586 号总部职工培训中心主楼及辅助楼、职工培训中心商贸楼等房屋,用收益法进行评估,评估方法具体描述同投资性房地产。

## 4. 固定资产-设备

根据本次评估目的及被评估设备的特点,主要采用成本法进行评估。

机器设备评估的成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本,然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,或在确定综合成新率的基础上,确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要和合理的成本和相关税费等,如:设备的购置价、运杂费、安装费、调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。

## (1) 重置成本的确定

## A. 船舶类

通过市场询价获取建造船体的主辅材料价格,加上人工费、加工费确定船体

建造价格，再加上动力系统、液压系统等主要设备、辅助设备、生产专用费、期间费用、利润作为其重置价值。

重置价值=船体建造价格+主要设备+辅助设备+生产专用费+期间费用+利润

其中：主要设备重置价格中含设备运费、安装费；辅助设备主要指船用生活设备、信号设备、救生设备等，生产专用费主要包括设计费等，期间费用主要包括资金成本等；考虑到大部分船只在制造过程中使用了浙江疏浚公司自有专利技术，因而本次评估时考虑了适当的利润。

#### B. 其他机器设备

按现行市场价确定设备的购置价格，再根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、基础费、安装调试费等确定设备的重置成本，因设备购建期短，故不计其他费用和资金成本等。其计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+基础费+安装费

其中：

a. 运杂费以购置价为基数，按不同设备的体积、重量大小和运输距离、交通条件的便捷程度结合运输方式等综合确定，对购置价已包含运费的设备不另计。

b. 安装调试费以购置价为基数，按现场安装的复杂程度，结合所需的人工及辅料等综合确定，对不需专业安装即可使用的设备不另计。

c. 基础费以购置价为基数，根据设备安全运行所需建造基础的工程量结合材料、人工等造价确定，对无需基础的设备不另计。

#### C. 车辆

通过市场询价等方式取得车辆的评估基准日的购置价格，再加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本，其中车辆购置税依据相关主管部门的规定，为车辆购置价格(不含税)的10%；其他费用主要为上牌等相关费用。

其计算公式如下：

重置成本=车辆购置价格+车辆购置税+其他相关费用

#### D. 电子设备

根据当地市场近期市场价格信息资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，按其购置价确定重置成本：

重置成本=购置价

另，对于年限较久或期后已处置的车辆和电子设备，通过对比类似设备在二



手市场的交易案例并经分析调整或期后处置价确定评估值。

## (2) 综合成新率的确定

A. 对于机器设备，通过对机器设备的现场勘查，结合机器设备实际磨损状况确定观察法成新率。在观察法成新率基础上结合年限法成新率确定综合成新率。观察法确定成新率权重为 60%，使用年限法成新率权重为 40%。

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于使用年限较长的进口工程船：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

综合成新率 = 观察法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

其中重要机器设备(工程船)的勘查成新率、经济寿命年限，根据船体、动力系统、液压系统、吸排系统的实际情况和相应的权重来确定。

B. 对于车辆，根据车辆使用年限、行驶里程和现场的勘察情况确定其年限成新率、里程成新率和勘察成新率，再根据孰低原则，选择其综合成新率。

年限成新率 A = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

里程成新率 B = (经济行驶里程 - 已行驶里程) / 经济行驶里程 × 100%

勘察成新率 C = 现场勘察得分

综合成新率 = min {A, B, C}

C. 对于电子设备，考虑更新换代速度、功能性贬值等因素后，以年限法为主确定电子设备的综合成新率。

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%。

## 5. 在建工程

列入本次评估范围的在建工程-土建为东部新区全景大厦在建工程。

全景大厦于 2010 年 7 月动工，截至评估基准日，浙江疏浚公司及合作开发公司就如何处理该开发项目尚未形成统一意见，未来存在较大的不确定性。评估人员核对了该在建工程合同、付款情况及工程进度，其账面金额比较完整能合理反映该在建工程在评估基准日的权益价值，考虑工程开工已有两年时间，本次评估以核实后的账面值加计资金成本确定评估值。

## 6. 无形资产—土地使用权

根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，根据《资产评估准则—不动产》的相关规定，参考《城镇土地估价规程》，结合评估对象的区位、

用地性质、利用条件及当地土地市场状况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及假设开发法、基准地价修正法等相关衍生方法的适用性。由于被评估宗地范围内，相同用途土地有较多的可比出让案例，同时，待估宗地均在湖州市于 2011 年公布的基准地价覆盖范围，故本次采用市场法和基准地价系数修正法作为本次评估方法。

### (1) 市场法

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，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交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

市场法的基本公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$

式中：V：待估宗地使用权交易价值；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

对于企业价值评估中的土地使用权，按市场法确定的宗地市场交易价加计宗地取得过程中的缴纳的必要税费后确定评估值，即：

土地使用权评估值= $V \times (1 + \text{契税税率})$

### (2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法基本公式： $V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$

式中：

V：市场交易估价

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数

Kj：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

对于企业价值评估中的土地使用权，按市场法确定的宗地市场交易价加计宗

地取得过程中的缴纳的必要税费后确定评估值，即：

$$\text{评估价值} = \text{市场交易估价} \times (1 + \text{契税税率})$$

#### 7. 递延所得税资产

在查阅了明细账，核实了递延所得税资产对应的坏账准备金额，按照往来款项评估值与计税基础之间的差异金额乘以所得税率确认递延所得税资产。

#### 8. 流动负债、长期负债

对于评估范围内的流动负债、长期负债，评估人员在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### (三) 收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，其中。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

本次评估根据《资产评估准则——企业价值》，采用企业自由现金流折现模型对评估对象的股东全部权益价值进行估算。企业自由现金流折现模型是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，估计企业价值的一种方法。

#### 1. 评估模型

本次评估的是浙江疏浚公司的股东全部权益价值，公式如下：

$$\text{公式 1: 股东全部权益价值} = \text{企业整体价值} - \text{付息负债价值}$$

公式 2: 企业整体价值 = 企业自由现金流现值 + 溢余及非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

公式 3: 企业自由现金流 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加额

经对浙江疏浚公司管理层及相关人员的访谈，结合其所处行业特点、自身竞争优势劣势以及未来发展前景的分析，浙江疏浚公司具有较好的市场竞争力及持续经营能力，因此，本次评估的预测期按无限年期；在此基础上采用分段法对现金流进行预测，即将预测范围内公司的未来净现金流量分为详细预测期的净现金流量和稳定期的净现金流量。

由此，根据上述公式 1 至公式 3，本次评估采用的模型公式为：

公式 4：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^{i_t}} + \frac{F_n}{r(1+r)^n} + \sum C - D$$

式中：P	评估对象的市场价值
$F_t$	未来第 t 个收益期的预期收益额
r	折现率
t	收益预测期
$i_t$	未来第 t 个收益期的折现期
n	详细预测期的年限
$\sum C$	基准日存在的溢余资产及非经营性资产（负债）的价值
D	基准日付息债务价值

## 2. 各参数确定方法简介

(1)  $F_t$  的预测主要通过对浙江疏浚公司的历史业绩、经营状况，以及所在行业相关经济要素和发展前景的分析确定。

$F_t = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本}$

(2) 收益法要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致，本次评估采用的折现率为加权平均资本成本（WACC）。

### (3) 详细预测期的确定

根据浙江疏浚公司对自身的评判及提供的预测数据，结合评估人员的市场调查，综合考虑了企业目前生产经营状况，行业的发展状况，取 5 年 1 期为详细预测期，此后收益趋向稳定。故详细预测期截止至 2018 年，期后为永续预测期。

(4) 通过与浙江疏浚公司的充分沟通与讨论，并对企业经营情况及账务情况进行分析，分别确定评估基准日存在的非经营性或溢余性资产（负债）、付息债务，并根据各资产、负债的实际情况，选用合适的评估方法确定其评估值。

## 八、评估程序实施过程及情况

我公司于 2013 年 8 月 10 日接受委托，并着手前期准备工作，于 8 月 11 日开始现场评估工作，10 月 9 日出具评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告、提交报告，具体过程如下：

### (一) 接受委托

1. 我公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在可控制范围内的前提下，我们接受委托并签订业务约定书；

2. 指定项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

## (二) 核实资产

1. 选派项目经理指导被评估单位相关人员编制申报明细表；

2. 结合项目具体情况，向被评估单位提供所需资料明细清单；

3. 辅助被评估单位财务和资产管理人員对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况明细、资产质量状况、其他财务资料 and 经营规划、盈利预测经济指标等相关评估资料。

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

4.1 听取被评估单位有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

4.2 对被评估单位提供的资产负债表和填报的评估申报明细表结合专项审计报告进行账账、账物核实；

4.3 现场核实资产与验证相关评估资料，根据资产额和工作量的大小，分房产、设备、流动资产和负债、收益法 4 个评估小组，对评估范围内的资产进行了现场调查、资产核实，对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，并对其提供的评估申报明细表以及相关证明资料均以浙江疏浚公司盖章方式予以确认。现将情况简要说明如下：

4.3.1 房屋建筑物类资产的核实情况

4.3.1.1 根据浙江疏浚公司填报的评估申报明细表进行分类，对各房屋建筑物类资产进行实地勘察，对其建筑面积、竣工时间、结构、层高、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况逐一核实。

4.3.1.2 根据现场勘察结果进一步修正浙江疏浚公司提供的评估申报明细表，然后由其盖章确认，作为评估的依据。

4.3.1.3 对评估范围内房屋建筑物类资产的产权进行核查，如：房屋所有权证或替代证明、报建材料与批复、竣工验收、设计文件、决算、结算以及抵押、出租情况等资料。

#### 4.3.2 设备类资产的核实情况

4.3.2.1 对浙江疏浚公司所填报的设备类评估申报明细表进行核查,对评估申报明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分,请浙江疏浚公司进行必要的修改和补充;根据浙江疏浚公司固定资产的构成特点及评估申报明细表的内容,向浙江疏浚公司有关资产管理部门及使用部门调查了解各项固定资产的购买时间、使用状况等,并查阅会计账簿、重点设备的购置合同、付款凭证、船舶所有权登记证、船舶检验证、车辆行驶证等资料,进行核对。

4.3.2.2 现场盘点和勘察:根据申报明细表,将设备分为船舶和其他设备二类。在浙江疏浚公司设备管理人员的配合下,对委估设备进行现场勘查,核实其规格、型号、制造厂家、出厂与启用日期等,勘察重点设备的工作环境、利用率、运行状况与维护保养及大修理情况。

在此基础上,对委估的重点机器设备的组成、技术性能和完好状况以及维护保养等进行全面的检查和分析。

4.3.2.3 根据现场勘察结果进一步修正被评估单位提供的评估申报明细表,由其盖章确认后作为评估的依据。

#### 4.3.3 在建工程的核实情况

根据浙江疏浚公司提供的在建工程评估申报明细表,通过查阅在建工程财务账、工程合同、发票等资料,对账面价值进行核对分析。对于评估申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目,通过核实予以修正。核实建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证及工程施工合同等相关资料。

#### 4.3.4 土地使用权的核实情况

根据浙江疏浚公司提供的评估申报明细表及国有土地使用证、土地出让合同,并结合现场勘察,核实宗地各要素:区位及四至、土地使用人、土地性质、开发程度、取得方式、土地面积、取得时间、终止日期、账面价值构成,以及抵押、出租等情况。

#### 4.3.5 实物性流动资产—存货

评估人员会同浙江疏浚公司有关人员申报的存货的数量及质量按照评估准则的要求进行了必要的核实:核对了财务总账、明细账、仓库明细账及会计记录等,对存货的数量和购入时间等有关情况进行了详细的核实;根据浙江疏浚公司提供的存货清单,对存货进行抽查盘点。

#### 4.3.6 非实物类流动资产、其他资产和负债

对被评估单位的非实物类流动资产、负债及其他资产进行了核实，主要采用核对被评估单位财务总账、各科目明细账，查阅会计凭证、合同、发函询证及查阅对账单的方式，结合与各部门访谈结果，核实资产的真实性和准确性。

#### 5. 生产经营与收益情况调查

根据本次评估的特点，评估人员主要通过收集分析浙江疏浚公司历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对浙江疏浚公司的经营业务进行调查，收集和了解的主要内容如下：

(1) 了解浙江疏浚公司持续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

(2) 了解浙江疏浚公司最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

(3) 了解浙江疏浚公司的发展环境情况，主要包括宏观发展环境、相关市场发展环境情况；

(4) 了解浙江疏浚公司的市场地位及主要经营资质情况；

(5) 了解浙江疏浚公司的资金周转情况、历史经营业绩和融资能力等情况；

(6) 了解主要竞争者的简况；

(7) 了解浙江疏浚公司的主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

(8) 收集浙江疏浚公司的近年经审计的资产负债表、利润表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表；

(9) 了解浙江疏浚公司的执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

(10) 了解浙江疏浚公司未来年度的经营计划、投资计划和战略规划等；

(11) 了解浙江疏浚公司历史年度业务及管理费的构成及其变化；

(12) 了解浙江疏浚公司历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(13) 了解浙江疏浚公司的税收政策；

(14) 了解浙江疏浚公司的非经营性资产和负债的内容及其状况；

(15) 与本次评估有关的其他情况。

#### (三) 评定估算

各评估专业小组对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过市场调研获

取市场信息，或通过委托方、被评估单位、政府机关、供应商、中介机构、互联网、中评协及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算评估对象价值。

#### （四）编写评估报告

汇集评估工作底稿，对各评估小组分项说明进行汇总，对资产基础法和收益法结果差异进行分析，得出总体评估结果。汇总编写评估报告、评估说明和评估明细表；资产评估机构内部四级审核，并在不影响评估人员独立判断的前提下，与委托方和被评估单位进行沟通，听取意见。

#### （五）提交评估报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见，对涉及评估范围或评估报告中与资产实际情况有差异的进行必要的修改和调整，向委托方提交正式的评估报告。

## 九、评估假设

### （一）资产基础法假设

#### 1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

#### 2. 公开市场假设

2.1 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

2.2 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下去进行的；

2.3 待估资产可以在公开市场上自由转让；

2.4 不考虑特殊买家的额外出价。

#### 3. 持续经营假设

假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估单位主要资产现有用途不变并原地持续使用。

#### 4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们



假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 利率保持为目前的水平，无重大变化。

6. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

7. 除被评估单位申报的资产、负债外，不存在其他归属于被评估单位的重要资产。

## （二）收益法假设：

本次评估是建立在一系列前提和假设基础上的。其中主要的前提、假设如下：

### 1. 一般假设

(1) 国家宏观政策无重大变化；

(2) 国家现行的银行利率、税收政策等无重大变化；

(3) 评估对象所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

(4) 无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

### 2. 具体假设

(1) 假设浙江疏浚公司保持持续经营状态，其各项与生产经营有关的资质在到期后均可以顺利获取延期；

(2) 假设浙江疏浚公司所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生；

(3) 假设财务预测期所基于的会计政策与公司目前所采用的会计政策在所有重大方面一致；

(4) 假设浙江疏浚公司的主要管理人员、管理理念及管理水平无重大变化，核心管理人员尽职尽责；

(5) 假设浙江疏浚公司在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益；

(6) 假设浙江疏浚公司保持现有生产规模，不考虑后续新增投入带来的生产和施工能力；

(7) 假设浙江疏浚公司保持目前资本结构不变；

(8) 假设评估报告所依据的从国家相关部门取得的统计数据、对比公司的财务数据等均真实可靠。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提、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，评估人员将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对浙江疏浚公司的股东全部权益进行了评估。两种方法得出的评估结果如下：

### (一) 资产基础法评估结果

在本报告揭示的假设前提下，采用资产基础法得出的股东全部权益在评估基准日的评估结果为 28,552.12 万元，具体如下：

资产账面价值为 33,181.91 万元，评估价值为 44,047.64 万元，评估增值 10,865.73 万元，增值率 32.75%；

负债账面价值为 16,036.22 万元，评估价值为 15,495.52 万元，评估减值 540.70 万元，减值率 3.37%；

净资产账面价值为 17,145.69 万元，评估价值为 28,552.12 万元，评估增值 11,406.43 万元，增值率 66.53%。（详见下表）

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	24,999.92	25,036.79	36.87	0.15
非流动资产	8,181.99	19,010.85	10,828.86	132.35
其中：投资性房地产	1,523.25	6,241.10	4,717.85	309.72
固定资产	3,145.34	7,505.70	4,360.36	138.63
在建工程	1,504.20	1,615.32	111.12	7.39
无形资产	920.20	2,559.73	1,639.53	178.17
递延所得税资产	1,089.00	1,089.00		
<b>资产总计</b>	<b>33,181.91</b>	<b>44,047.64</b>	<b>10,865.73</b>	<b>32.75</b>
流动负债	13,597.25	13,597.25		
非流动负债	2,438.97	1,898.27	-540.70	-22.17
<b>负债合计</b>	<b>16,036.22</b>	<b>15,495.52</b>	<b>-540.70</b>	<b>-3.37</b>
<b>所有者权益</b>	<b>17,145.69</b>	<b>28,552.12</b>	<b>11,406.43</b>	<b>66.53</b>

## (二)收益法评估结果

在本报告揭示的假设前提下，采用收益法得出的股东全部权益在评估基准日的市场价值为 38,263.00 万元，较账面价值增加 21,117.31 万元，增值率为 123.16%。

## (三)评估结论分析

本次浙江疏浚公司股东全部权益收益法评估结果为 38,263.00 万元，资产基础法结果为 28,552.12 万元，差异金额为 9,710.88 万元，差异率为 25.38%。

差异原因分析：浙江疏浚公司的收入主要来自于疏浚工程业务，较之其账面资产而言，被评估单位所具备的市场开拓能力、客户资源、经营资质等级、技术积累、人才集聚效应、行业运作经验等表外因素未能体现在资产基础法评估结果中，对于浙江疏浚公司而言，收益法评估结果除了报表内资产外，包括且不限于上述各项资源的价值。

因此，本次评估选定以收益法评估结果作为浙江疏浚公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

## (四)评估结论

经综合考虑，本次评估以收益法确定的市场价值 38,263.00 万元作为浙江疏浚公司的股东全部权益价值，较审计审定后所有者权益 17,145.69 万元增加 21,117.31 万元，增值率为 123.16%。

## 十一、特别事项说明

### 1. 涉诉事项：

(1) 2013 年 7 月 15 日，浙江疏浚公司因台州市黄岩永宁江治理建设有限公司拖欠永宁江治理工程 6 标段、21 标段、28 标段工程款一事向台州市黄岩区人民法院提起诉讼，要求台州市黄岩永宁江治理建设有限公司立即支付拖欠的工程款 7,191,100.43 元（账面余额 7,191,100.43 元，账面净值 4,622,945.41 元）及逾期利息 2,651,028.64 元，返还廉政保证金 402,000 元（账面余额 402,000.00 元，账面净值零元）。

(2) 2013 年 8 月 13 日，浙江疏浚公司因台州市黄岩永宁江治理建设有限公司拖欠永宁江治理二期河道疏浚及航道拓宽工程 27 标段工程款一事向台州市黄岩区人民法院提起诉讼，要求台州市黄岩永宁江治理建设有限公司立即支付拖欠的工

程款 16,216,596.95 元（账面余额 1,930,988.35 元，账面净值零元）及逾期利息 7,376,299.30 元。

对上述款项，本次评估以基准日账面余额扣除预计的坏账损失后确定评估值。

## 2. 抵押事项

浙江疏浚公司与中国建设银行股份有限公司湖州分行签订了编号为 64983592502011099 的《最高额抵押合同》，抵押物为土地使用权（证号为《湖土国用（2011）第 012398 号》）和房屋建筑物所有权（《证号为湖房权证湖州市字第 110107128、110107129、110107130、110107131、110107132、110107133 号》），最高担保额为人民币 45,425,028.00 元，担保期限为 2011 年 8 月 8 日至 2014 年 8 月 7 日，截至评估基准日，该担保额下的借款余额为 2,000.00 万元，出具保函金额为 736.60 万元。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

## 3. 保函保证金

截至评估基准日，浙江疏浚公司与中国建设银行股份有限公司湖州分行签订如下保函协议：

序号	保函工程项目	保函保证金	保函金额	保函到期日	抵押事项
1	中小河流治理重点县综合治理及水系连通试点德清县新安镇项目区工程（IV）标段履约保函	361,200.00	1,806,000.00	2014-7-31	在编号为“64983592502011099”的《最高额抵押合同》抵押范围内
2	中小河流治理重点县综合治理及水系连通试点德清县新安镇项目区工程（IV）标段工程预付款保函	361,200.00	1,806,000.00	2014-6-5	
3	海宁市洛塘河（绵长港-长山河）和市河疏浚工程-标段工程预付款保函	140,000.00	700,000.00	2013-11-15	
4	开封市黑港口引黄灌区调蓄水库土方工程 IV 标段	740,000.00	3,700,000.00	2013-12-18	
5	中小河流治理重点县综合整治和水系连通试点德清县三合乡项目区工程（I 标段）履约保函	376,800.00	1,884,000.00	2013-12-26	
6	中小河流治理重点县综合整治和水系连通试点德清县三合乡项目区工程（I 标段）工程预付款保函	376,800.00	1,884,000.00	2013-10-26	
7	海宁市洛塘河（绵长港-长山河）和市河疏浚工程-标段履约保函	232,400.00	1,162,000.00	2013-11-15	
8	浙江省温岭市金清新闻排涝二期工程十标段履约保函	1,112,000.00	5,560,000.00	2014-8-23	在编号为“64983592502011099”的《最高额抵押合同》

					抵押范围内
9	合计	3,700,400.00	18,502,000.00		

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

4. 因办理《船舶所有权登记证》的有效期延期手续或船舶检验证书簿的检验手续，原《船舶所有权登记证》及船舶检验证书簿已上交浙江省船舶检验局湖州检验处，因此，浙江疏浚公司未能提供以下船舶的《船舶所有权登记证》或船舶检验证书簿：

(1) 船名为“浙湖州锚 004”的船舶的《船舶所有权登记证》及船舶检验证书簿；

(2) 船名为“浙湖州浚 300”、“浙湖州锚 001”、“浙湖州浚 094”等三艘船的《船舶所有权登记证》；

(3) 船名为“浙湖州浚 292”的工程船的船舶检验证书簿。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

5. 截至评估基准日，浙江疏浚公司拥有的证号为湖土国用（2011）第 020088 号的土地使用权、证号为湖土国用（2011）第 020089 号的土地使用权两宗土地至基准日尚未进行开发建设。

6. 浙江疏浚公司于 2012 年 1 月取得浙江省湖州市吴兴区东部新区总部经济园面积为 2,755.17 m<sup>2</sup>的土地使用权，至基准日已累计投入开发资金 1,504.20 万元，该在建工程尚未完工。根据中共湖州市吴兴区委、湖州市吴兴区人民政府文件吴委[2012]13 号《关于加快东部新区总部经济园建设的意见》，投资者必须将不低于 1/3 建筑面积部分作为投资者持有，持有部分整体核发房产证、土地证；其余不超过 2/3 建筑面积部分允许整体或者分割出售、出租。

7. 浙江疏浚公司将自行生产的 6 艘挖泥船租赁给自然人王江声、卢银轩、颜传方、张江平，租赁期为 20 年，租金总额为 2,000 万元，截至评估基准日，上述租金已全部收到。鉴于此，本次评估未将上述 6 艘挖泥船列入本次评估范围。

8. 2013 年 7 月 10 日，浙江疏浚公司股东上海万叶集文化传播有限公司将其持有的 376.5 万股股份（占总股本的 4.78%）以 1,606.4 万元的价格转让给自然人曹梅法。

9. 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报

告结论作为控股权或少数股权交易参考时，应在本评估结论基础上自行考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

10. 本次评估未考虑非流动资产评估增减值所可能引起的所得税赋问题。  
报告使用者应关注上述事项对本次经济行为及评估结论可能产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制：

(一) 评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任；

(二) 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；

(三) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，原则上不超过一年。

## 十三、评估报告日

本次评估报告日为 2013 年 10 月 9 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

法定代表人： 钱幽燕

注册资产评估师：陈菲莲

注册资产评估师：吴小强

天源资产评估有限公司

二〇一三年十月九日

## 附 件

(一) 被评估单位评估基准日审定报表

(二) 委托方和被评估单位企业法人营业执照

(三) 委托方承诺函和被评估单位承诺函

(四) 评估机构资格证书

(五) 评估机构企业法人营业执照

(六) 签字注册资产评估师资格证书