

北京首创股份有限公司拟收购
临沂港华水务有限公司股权项目
资产评估报告

大正海地人评报字(2014)第 16A 号
(共三册,第一册)

北京大正海地人资产评估有限公司
二〇一四年二月十七日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、 委托方和被评估单位	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程和情况	20
九、 评估假设	21
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	24
十二、 评估报告使用限制说明	26
十三、 评估报告日	
附件	27

注册资产评估师声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、注册资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位(或者产权持有单位)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。

三、注册资产评估师与评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师和其他评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、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。

六、出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

北京首创股份有限公司拟收购 临沂港华水务有限公司股权项目

资产评估报告摘要

大正海地人评报字(2014)第 16A 号

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京大正海地人资产评估有限公司接受北京首创股份有限公司的委托，根据国家相关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，对北京首创股份有限公司拟收购临沂港华水务有限公司股权事宜涉及的临沂港华水务有限公司股东全部权益进行了评估。

本次评估对象为临沂港华水务有限公司股东全部权益；评估范围为临沂港华水务有限公司的全部资产及负债；评估的价值类型为市场价值；评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

评估师履行了必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场等为前提，采用资产基础法和收益法进行了评定估算。经过综合分析，将收益法的评估结果作为评估报告的最终结论。

至评估基准日，临沂港华水务有限公司股东全部权益价值的评估结果为人民币 6,087.00 万元。

评估师对评估过程中发现的特别事项在评估报告中作了特别事项说明，特提请评估报告使用者注意以下重大事项：

一、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 根据临沂市河东区人民政府与临沂港华水务有限公司签订的《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》，临沂市河东区人民政府授予临沂港华水务有限公司在特许经营期限和授权范围内建设、经营、维护污水处理服务业务，并

保证临沂港华水务有限公司以划拨方式为污水处理项目建设取得土地使用权。但是截至本次评估基准日 2013 年 12 月 31 日，临沂港华水务有限公司尚未取得相关土地使用权证，临沂港华水务有限公司经营的临沂市河东区污水处理项目所占地块编号为临河国用（2009）第 036 号，证载权利人为临沂市河东区水务局，至评估基准日被评估单位为无偿使用。本次评估结论是在假设临沂港华水务有限公司在未来特许经营期内仍可以无偿使用该土地的前提下得出的。

2.临沂港华水务有限公司申报的房屋建筑物及构筑物至评估基准日均未办理产权证，房屋建筑物及构筑物建筑面积等参数由临沂港华水务有限公司提供，该部分房产产权和建筑面积的最终确定应以当地房地产管理局出具的产权证明为准。

二、2006 年 11 月 6 日和 2007 年 3 月 19 日，临沂港华水务有限公司分别与山东省建设建工（集团）有限责任公司（以下简称山东建设）、山东省建设建工集团第四有限公司（以下简称第四公司）签订了《建设施工合同》，约定由上述两家公司负责临沂市河东区污水处理项目一期工程。2007 年 4 月 8 日，山东建设和第四公司签订了《协议书》一份，约定：第四公司将 2007 年 3 月 19 日与临沂港华水务有限公司签订的建设施工工程合同中所有的权利、义务转让给山东建设，第四公司授权山东建设代表第四公司行使合同中约定的所有权利，包括工程施工、工程结算工程款收取等。至临沂市河东区污水处理项目一期工程完工，三方对工程造价产生争议。

根据济南仲裁委员 2011 年 1 月 7 日出具的（2008）济仲裁字第 208 号《裁决书》和济南市历下区人民法院 2011 年 3 月 24 日出具的（2011）历民初字第 222 号《民事调解书》做出的终局裁决，至本次评估基准日，临沂港华水务有限公司关于临沂市河东区污水处理项目所有一期工程款及设备款均已结清，不存在账外拖欠工程款及设备款现象。

三、根据 2011 年 11 月 23 日山东创源实业有限公司、刘世军、梁可及临沂港华水务有限公司签订的《股权（投资权益）、债权转让协议》，山东创源实业有限公司将合计 6777.45 万元的股权（投资权益）和债权转让给刘世军。同时刘世军，梁可将其持有的商丘正源水暖安装有限公司的全部股权转让给山东创源实业有限公司抵偿本次转让的部分对价，差价 347.45 万元由刘世军在本协议签订之日起一

年内支付。临沂港华水务有限公司对本协议提供连带责任担保，保证期为两年。至本次评估基准日 2013 年 12 月 31 日，临沂港华水务有限公司承诺：担保责任已解除，该协议不会对企业未来经营产生影响。

四、根据临沂市河东区人民政府与临沂港华水务有限公司签订的《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》，特许经营期限从项目竣工验收日开始计算，但至本次评估基准日 2013 年 12 月 31 日，临沂港华水务有限公司河东区污水处理 BOT 工程项目未作工程竣工验收。另根据 2007 年 11 月 27 日临沂市河东区人民政府与临沂港华水务有限公司签订的《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》补充协议：临沂港华水务有限公司污水处理项目于 2007 年 7 月 1 日正式投产运营，污水处理费从 2007 年 7 月 1 日开始支付。本次评估，特许经营期以临沂市河东区人民政府实际支付污水处理费之日开始计算，即 2007 年 7 月 1 日开始至 2032 年 6 月 30 日结束。

五、据根 2009 年 12 月 18 日临沂市河东区人民政府对《关于临沂港华水务有限公司水质升级改造工程投产运行的请示》的批复：自 2010 年 1 月 1 日起，暂按 1.14 元支付污水处理费。本次评估，假设企业在特许经营的期限内，污水处理费保持基准日水平不变。

六、至评估基准日，资产编号 001078，设备名称 COD 检测设备，购置日期 2006 年 9 月，账面原值 146,000.00 元，账面净值 103,404.58 元，由于部分部件已损坏，已闲置停用。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2013 年 12 月 31 日起至 2014 年 12 月 30 日止。

本评估报告日为 2014 年 2 月 17 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，应当认真阅读评估报告正文。

北京首创股份有限公司拟收购 临沂港华水务有限公司股权项目 资产评估报告正文

大正海地人评报字(2014)第 16A 号

北京首创股份有限公司：

北京大正海地人资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、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，对北京首创股份有限公司拟收购临沂港华水务有限公司股权事宜涉及的临沂港华水务有限公司股东全部权益在 2013 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。

一、委托方和被评估单位

本项目的委托方为北京首创股份有限公司，被评估单位为临沂港华水务有限公司，评估报告使用者为委托方、及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

(一) 委托方概况

1. 工商登记情况

企业名称：北京首创股份有限公司（以下简称：首创股份）

注册地址：北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店写字楼 15 层

办公地址：北京市朝阳区北三环东路 8 号静安中心三层

法定代表人：刘晓光

注册资本：220000 万元

经济性质：上市公司

经营范围：经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：公用基础设施的投资及投资管理；高科技产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术培训；销售自行开发后的产品；房地产项目开发，销售商品房；物业管理；投资咨询；销售百货、五金交电、副食品、包装食品、饮料、家具、工艺美术品；住宿、中餐、西餐、零售酒、进口卷烟、国产卷烟、雪茄烟、美容美发（仅限新大都饭店经营）；零售烟（仅

限新大都商品部经营)。

2. 企业介绍

北京首创股份有限公司(以下简称“首创股份”)系经北京市人民政府京政函[1999]105号文件批准,由北京首都创业集团有限公司、北京市国有资产经营公司、北京旅游集团有限责任公司、北京市综合投资公司及北京国际电力开发投资公司共同发起设立的股份有限公司,于1999年8月31日领取注册号为110000000851865的企业法人营业执照。首创股份原注册资本80000万元,原股本总数80000万股。首创股份股票面值为每股人民币1元。首创股份注册地址位于北京市海淀区双榆树知春路76号翠宫饭店写字楼15层;办公地址位于北京市朝阳区北三环东路8号静安中心三层。经中国证券监督管理委员会证监发行字(2000)27号文批准,首创股份于2000年4月5日至4月14日向社会公开发行人民币普通股30000万股,每股发行价8.98元,募集资金269400万元。发行后,首创股份股本增加至110000万元。2005年5月18日首创股份召开2004年度股东大会,决议通过以2004年12月31日总股本为基数,每10股转增10股,共计转增110000万股,首创股份注册资本变更为220000万元。本次转增股本经北京京都会计师事务所出具的北京京都验字(2005)第035号验资报告验证。首创股份股权分路改革方案已经2006年4月10日召开的公司股权分路改革相关股东会议上审议并表决通过。股权分路改革方案实施内容:公司全体流通股股东每持有10股流通股股票将获得全体非流通股股东支付的3股股票对价和首创集团支付的1份存续期为12个月的欧式认购权证。方案实施的股权登记日(含送股和派发权证):2006年4月17日。首创股份建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构,目前设运营管理部、财务管理部等部门,拥有马鞍山首创水务有限责任公司等子公司。首创股份经批准的经营范围:公用基础设施的投资及投资管理;高科技产品的技术开发、咨询、转让、服务、培训;房地产项目开发及销售;物业管理;投资咨询;住宿、餐饮等。

至2013年12月31日,首创股份十大股东明细如下:

股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股本性质
北京首都创业集团有限公司	1,309,291,709	59.52	A股流通股
北京高校房地产开发总公司	8,100,000	0.37	A股流通股
楼文胜	6,188,888	0.28	A股流通股

股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股本性质
沈冬梅	4,500,904	0.20	A 股流通股
中国建设银行-上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	4,140,588	0.19	A 股流通股
浙商证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	4,000,000	0.18	A 股流通股
刘峰	3,255,535	0.15	A 股流通股
海南成大实业股份有限公司	2,949,900	0.13	A 股流通股
北京国际信托有限公司-银驰 15 号证券投资资金信托	2,900,000	0.13	A 股流通股
三亚成大投资有限公司	2,827,359	0.13	A 股流通股
合计	1,348,154,883	61.28	

(二) 被评估单位概况

1. 概况

企业名称：临沂港华水务有限公司（以下简称：港华水务）

注册资本：2000 万元

实收资本：2000 万元

法定代表人：李西浩

注册号：371300400005637

注册地址：临沂市河东区九曲街道办事处安居街中段

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：污水处理、管道设备安装（凭资质经营）。

2. 企业简介

临沂港华水务有限公司由香港中华水业集团有限公司和山东创源房地产开发有限公司共同组建，于 2006 年 9 月 25 日取得临沂市工商局核发的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 1000 万元，其中香港中华水业集团有限公司出资 510 万元，占注册资本的 51%；山东创源房地产开发有限公司出资 490 万元，占注册资本的 49%，至 2007 年 2 月 12 日，双方将上述出资款全部缴足，具体股权结构如下：

股东	出资金额-万元	出资比例
香港中华水业集团有限公司	510.00	51%
山东创源房地产开发有限公司	490.00	49%
合计	1,000.00	100%

2007 年 2 月 28 日，根据临沂港华水务有限公司股东会决议及章程，香港中华水业集团有限公司和山东创源房地产开发有限公司将双方所持港华水务股权按

照各自持股比例转让给香港远耀投资有限公司和济南泓泉制水有限公司，股权变更后股权结构如下：

股东	出资金额-万元	出资比例
香港远耀投资有限公司	510.00	51%
济南泓泉制水有限公司	490.00	49%
合计	1,000.00	100%

2007年6月5日，根据临沂港华水务有限公司股东会决议及章程，香港远耀投资有限公司和济南泓泉制水有限公司按照各自持股比例以货币增资1000万元，增资后港华水务注册资本为2000.00万元，股权结构如下：

股东	出资金额-万元	出资比例
香港远耀投资有限公司	1,020.00	51%
济南泓泉制水有限公司	980.00	49%
合计	2,000.00	100%

2012年6月13日，根据临沂港华水务有限公司股东会决议及章程，香港远耀投资有限公司将所持港华水务51%股权转让给汇海投资集团有限公司。至评估基准日2013年12月31日，临沂港华水务有限公司股权结构如下：

股东	出资金额-万元	出资比例
汇海投资集团有限公司	1,020.00	51%
济南泓泉制水有限公司	980.00	49%
合计	2,000.00	100%

3. 企业近三年及评估基准日资产负债及经营状况

临沂港华水务有限公司近三年及基准日资产负债表如下：

单位：人民币万元

项 目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产	1,245.68	753.15	455.32	358.06
非流动资产：	2,971.51	3,101.97	3,057.75	3,037.07
其中：固定资产	12.19	13.89	15.52	16.96
无形资产	2,959.23	3,086.74	3,042.23	3,020.11
递延所得税资产	0.09	1.34	-	-
资产总计	4,217.19	3,855.11	3,513.07	3,395.12
流动负债	123.50	127.77	525.60	179.13
非流动负债	-	-	-	-

负债合计	123.50	127.77	525.60	179.13
股东权益合计	4,093.69	3,727.34	2,987.48	3,216.00

临沂港华水务有限公司近三年及基准日利润表如下：

单位：人民币万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	1,291.86	1,271.17	1,258.22	1,158.25
减：营业成本	526.74	476.60	470.78	381.79
营业税金及附加	-	0.28	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	83.03	71.04	67.75	81.50
财务费用	-3.60	-0.18	-0.16	8.82
资产减值损失	145.00	5.35	200.00	-
营业利润	540.70	718.08	519.85	686.14
加：营业外收入	-	6.00	-	-
减：营业外支出	-	1.34	-	-
利润总额	540.70	722.74	519.85	686.14
减：所得税费用	174.35	181.64	89.29	89.01
净利润	366.35	541.10	430.56	597.13

以上 2010 年和 2011 年财务数据未经审计，2012 年和 2013 年度财务数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2014]第 1-00155 号标准无保留意见审计报告。

（三） 委托方和被评估单位之间的关系

委托方北京首创股份有限公司为被评估单位临沂港华水务有限公司的潜在投资者。

二、 评估目的

本次评估目的是对临沂港华水务有限公司股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为北京首创股份有限公司拟收购临沂港华水务有限公司股权提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件为：北京首创股份有限公司《第五届董事会 2014 年度第一次临时会议决议》。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本项目评估对象为临沂港华水务有限公司股东全部权益，评估范围为临沂港华水务有限公司的全部资产及相关负债。

科目名称	账面金额（元）
资产合计	42,171,904.71
流动资产	12,456,821.09
非流动资产	29,715,083.62
其中：固定资产	121,884.30
无形资产	29,592,324.32
递延所得税资产	875.00
负债合计	1,235,031.01
流动负债	1,235,031.01
非流动负债	-

以上数据经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了大信审字[2014]第 1-00155 号审计报告。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致,不存在表外资产。

(二) 企业无形资产状况

本次评估,企业申报的账面记录无形资产为临沂市河东区的污水处理特许经营权。其原始入账价值 38,580,257.44 元,账面净值 29,592,324.32 元。

1. 基本情况

按照城市污水处理市场化运营的要求,2006 年 9 月临沂市河东区人民政府与临沂港华水务有限公司签订的《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》,约定经营期限 25 年,项目建设规模 3 万吨/日,2007 年 7 月 1 日正式投产运营,主体工艺采用水解+多级 A/O +V 型滤池工艺;自投产运营以来,污水处理设施稳定运行,出水排放标准为一级 B;2009 年 8 月进行了深度处理的升级改造工程,并于 2009 年 12 月完工,目前出水水质已达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB189182002)一级 A 排放标准。临沂港华水务有限公司主要职能为处理城区生活污水及少量区域内工业废水。

2. 经营期限

根据《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》，临沂港华水务有限公司的特许经营权经营期限自项目验收合格之日起 25 年，但是由于临沂港华水务有限公司污水处理工程未作竣工验收，另根据 2007 年 11 月 27 日临沂市河东区人民政府与临沂港华水务有限公司签订的《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》补充协议：临沂港华水务有限公司污水处理项目于 2007 年 7 月 1 日正式投产运营，污水处理费从 2007 年 7 月 1 日开始支付。本次评估，评估人员根据上述协议，设定临沂港华水务有限公司污水处理 BOT 项目经营期限自 2007 年 7 月 1 日至 2032 年 6 月 30 日。

3. 收费标准及保底水量

根据《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》及补充协议，污水保底水量第一年（2007 年 11 月 1 日至 2008 年 10 月 31 日）为设计规模的 65%；第二年（2008 年 11 月 1 日至 2009 年 10 月 31 日）为设计规模的 75%；第三年（2009 年 11 月 1 日至 2010 年 10 月 31 日）为设计规模的 85%；三年后若污水收集量低于设计量，则按设计水量全额支付。若实际处理量超出上述规定，按实际水量支付污水处理费。

污水处理费单价最初为 0.8 元/吨，2009 年 12 月深度处理的升级改造工程完成后，根据临沂市河东区人民政府的批复，自 2010 年 1 月 1 日起，污水处理费单价调整为 1.14 元/吨。

4. 项目移交

根据《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》，临沂市河东区污水处理项目所有权属于国家，临沂港华水务有限公司负责临沂市河东区污水处理项目建设、运营及污水处理费用的收取。运营期满，临沂市河东区污水处理项目无偿移交给临沂市河东区人民政府。项目移交时，污水处理设施必须处于正常使用状态。

（三） 企业表外资产状况

无。

（四） 引用其他机构出具评估报告结论所涉及的资产状况

无。

四、价值类型及其定义

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日是 2013 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

（一）经济行为依据

北京首创股份有限公司《第五届董事会 2014 年度第一次临时会议决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令 2008 年第 5 号)；
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号)；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2003 年)；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令，2003 年)；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号，2005 年)；
10. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发[2008]5 号)
11. 《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);

12. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权〔2013〕64 号);

13. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企(2004)20 号);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企(2004)20 号);
3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 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—机器设备》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217 号);
8. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号)
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214 号)
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中注协会协

[2003]18 号);

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
13. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
14. 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财政部财会[2006]3

号);

15. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会 [2006]18 号);

(四) 资产权属依据

1. 机动车行驶证;
2. 重要资产购置合同或发票;
3. 《山东临沂市河东区城市排水项目特需经营协议》及补充协议;
4. 其他资产权属证明文件。

(五) 评估取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 294

号，2000年10月22日)；

2. 《2009年中华人民共和国进出口税则》(国务院关税税则委员会)；
3. 《中国人民银行贷款利率表》(2012年7月6日起执行)；
4. 中关村在线；
5. 《(2006-2007)版资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社)；
6. 被评估单位提供的工程预算、结算等相关资料；
7. 被评估单位提供的资产清单及其他资料；
8. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料；
9. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
10. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
11. wind资讯资本终端；
12. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
13. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估方法的实用性，恰当选择一种或者多种资产评估方法。本次评估根据评估方法的实用性，采用了资产基础法和收益法。

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。

资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估企业以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

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。

本报告被评估企业具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，盈利情况较好，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用收益法进行评估。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于被评估企业属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

（一） 资产基础法评估

1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货。

（1）货币资金：包括现金和银行存款。评估人员采用监盘的方式进行现场盘点现金，并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算，经过倒推计算出评估基准日现金余额，并与现金日记账核对，以核实后的账面值作为评估值；银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

（2）应收款项：包括应收账款、其他应收款，评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额确定应收款项的评估值。应收款项坏账准备评估值以零列示。

（3） 存货

存货包括原材料。

对存货的评估，首先评估人员对存货内控制度进行了核查，了解企业的存货进、出和保管核算制度，核对企业财务记录、统计报表和实地盘查，抽查存货的

收发、结转和保管的单据、账簿记录，认为企业的存货管理现状较好，具有相应的内控制度，并查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实性及权属状况。

其次评估人员对存货的计价及核算方式进行核查，其存货按实际成本计价。

原材料的评估方法如下：

经核实，原材料账面值由购买价和合理费用构成，对于原材料周转快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2. 非流动资产

非流动资产包括固定资产和无形资产。

(1) 设备固定资产评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况；对设备使用时间较长，市场上无法询到同类型全新设备市场价、且存在活跃的二手交易市场的设备，如普通的机动车辆及电子办公类设备，采用市场法评估。

对于待报废的设备，按其可变现净值作为评估值。

① 重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

A. 重置全价的确定

a. 电子设备

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，因此：重置全价=购置价。

b. 车辆

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

B. 综合成新率的确定

a. 电子设备

根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

b. 车辆

依据现行的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

② 市场法

A. 车辆

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)/3

车辆市场法评估值=比准价格

B. 电子办公设备

选择与待估设备型号相同或类似、交易时间相同或接近的市场交易案例(不少于 3 个)，取其算数平均值作为待估设备评估结果。

(2) 无形资产

无形资产包括其他无形资产。其它无形资产是指特许经营权，即临沂市河东区污水处理 BOT 项目经营权。

临沂港华水务有限公司河东区污水处理项目特许经营权，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受，故本次采用收益折现法对特许经营权进行评估。

无形资产评估中的收益折现法，是指通过将无形资产预期收益资本化或折现以确定无形资产价值的评估思路。

收益折现法是通过将无形资产未来预期的现金流折算为现值，估计无形资产价值的一种方法，即通过估算无形资产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，得到无形资产价值。

本次评估的基本模型为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{CI - CO}{(1+r)^i}$$

式中：

P ：评估对象的市场价值；

CI ：现金流入量；

CO ：现金流出量；

r ：折现率；

n ：评估对象的收益期

（3）递延所得税资产

递延所得税资产为企业对资产计提坏账准备暂时性差异所形成的递延所得税资产，评估人员按照计提减值准备资产的评估值与账面价值的差异按照企业执行的所得税率来确定递延所得税资产的评估值。

3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（二）收益法

1. 收益法的定义及原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法的应用前提

运用收益法对股东权益价值进行评估，需满足以下前提条件：

- （1）被评估单位必须具备持续经营能力，可以预测预期获利年限；
- （2）能够而且必须用货币来衡量委估对象的未来预期收益；
- （3）能够用货币来衡量委估对象获得的预期收益所承担的风险；
- （4）委估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

3. 评估模型

结合评估目的及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企业未来预期收益采用股东权益现金流，折现率采用权益资本报酬率，基本模型为：

$$E = P + \sum C_i$$

式中：E--被评估单位的股东全部权益价值

P--股东权益现金流评估值

$\sum C_i$ --被评估单位基准日存在的非经营性和溢余性资产的价值及长期股权投资价值

(1) 股东权益现金流评估值 P 计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

式中：

R_i --被评估单位未来第*i*年的预期收益(股东权益现金流)

r--折现率

n--被评估单位的未来持续经营期

1) 折现率 r 的确定

本次评估折现率采用权益资本报酬率，按照资本资产定价模型(CAPM)进行计算，公式为：

$$r = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

r--权益资本报酬率

r_f --无风险报酬率

r_m --市场预期报酬率

β --被评估单位权益资本的预期市场风险系数

ε --被评估单位的特性风险调整系数

2) 预测期 n 的确定

根据《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》，临沂港华水务有限公司的特许经营权经营期限自项目验收合格之日起 25 年，但是由于临沂港华水务有限公司污水处理工程未作竣工验收，另根据 2007 年 11 月 27 日临沂市河东区人民政府与临沂港华水务有限公司签订的《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》补充协议：临沂港华水务有限公司污水处理项目于 2007 年 7 月 1 日正式投产运营，污水处理费从 2007 年 7 月 1 日开始支付。本次评估，临沂港华水务

有限公司污水处理 BOT 项目经营期限自 2007 年 7 月 1 日起 25 年，至 2032 年 6 月 30 日结束。

(2) 被评估单位基准日存在的非经营性和溢余性资产的价值及长期股权投资价值 $\sum C_i$ 计算公式为：

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

式中： C_1 --被评估单位基准日存在的现金类资产价值

C_2 --被评估单位基准日存在的其他溢余性和非经营性资产价值

C_3 --长期股权投资价值

非经营性资产和溢余资产并不产生经营性的现金流，因此不适宜采用折现现金流量法，以其成本法的评估值进行计算。

八、评估程序实施过程和情况

北京大正海地人资产评估有限公司接受北京首创股份有限公司的委托，对北京首创股份有限公司拟收购临沂港华水务有限公司股权事宜涉及的临沂港华水务有限公司股东全部权益进行评估，评估基准日经协商定于 2013 年 12 月 31 日。北京大正海地人资产评估有限公司于 2013 年 12 月 27 日拟定评估计划并确定了评估方案，评估工作于 2014 年 1 月 8 日正式开始，2014 年 1 月 14 日现场工作结束，2014 年 2 月 17 日出具正式报告。主要评估工作过程如下：

(一) 评估前期准备阶段

1. 2013 年 12 月 27 日，与委托方及被评估单位对本次评估的评估目的、评估范围、评估基准日等评估基本事项协商一致，并与委托方签定《业务约定书》，制定评估工作计划；

2. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场核实及评估阶段

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

2. 对被评估单位提供的《资产评估明细表》与有关财务记录数据进行核对，

对发现的问题协同被评估单位做出调整；

3. 根据《资产评估明细表》，按资产评估准则的要求，对评估范围内的各项资产进行了勘察、核实；

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件；

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

6. 查阅并收集相关资产的技术资料及验收资料；通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

7. 对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

（三） 评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，并进行全面审核，完成必要的调整、修改和完善。

（四） 编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，将评估报告初稿向委托方汇报和沟通，达成一致意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行审核、修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、 评估假设

（一） 公开市场假设

（二） 资产原地续用；

（三） 产权主体变动假设；

（四） 企业持续经营；

（五） 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；

（六） 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；

（七） 企业所遵循的现行法律、法规、政策和社会经济环境无重大变化

（八） 企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；

（九） 企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；

（十） 企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持

续经营；

（十一）企业制订的经营计划和采取的措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；

（十二）假设相关的特许经营权协议及其补充协议能够如期执行；

（十三）发生关联交易，为公平的市场交易价格；

（十四）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（十五）委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整；

（十六）无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；

（十七）根据《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》，临沂港华水务有限公司的特许经营权经营期限自项目验收合格之日起 25 年，另根据 2007 年 11 月 27 日临沂市河东区人民政府与临沂港华水务有限公司签订的《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》补充协议：临沂港华水务有限公司污水处理项目于 2007 年 7 月 1 日正式投产运营，污水处理费从 2007 年 7 月 1 日开始支付。但是由于临沂港华水务有限公司污水处理工程未作竣工验收，本次评估，假设临沂港华水务有限公司污水处理 BOT 项目经营期限自 2007 年 7 月 1 日至 2032 年 6 月 30 日。

（十八）假设企业在特许经营的期限内，不会因临沂市河东区污水处理 BOT 项目未作工程竣工验收，对企业产生不利影响；

（十九）临沂港华水务有限公司经营的临沂市河东区污水处理项目所占地块编号为临河国用（2009）第 036 号，证载权利人为临沂市河东区水务局，至评估基准日为无偿使用。假设在特许经营期限内，临沂港华水务有限公司可以继续无偿使用该土地。

（二十）据根 2009 年 12 月 18 日临沂市河东区人民政府对《关于临沂港华水务有限公司水质升级改造工程施工投产运行的请示》的批复：自 2010 年 1 月 1 日起，暂按 1.14 元支付污水处理费。本次评估，假设企业在特许经营的期限内，污水处理费保持基准日水平不变；

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估人员将不承担由于前提条

件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法进行了评定估算。

(一) 资产基础法

1. 评估结果

至评估基准日 2013 年 12 月 31 日临沂港华水务有限公司纳入评估范围内的股东全部权益(净资产)账面值为 4,093.69 万元, 评估值为 5,768.90 万元, 评估增值 1,675.21 万元, 增值率为 40.92%。各类资产及负债的评估结果见下表:

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	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,245.68	1,245.68	-	-
2	非流动资产	2,971.51	4,646.72	1,675.21	56.38
3	其中: 固定资产	12.19	10.63	-1.56	-12.80
4	无形资产	2,959.23	4,636.00	1,676.77	56.66
5	递延所得税资产	0.09	0.09	-	-
6	资产总计	4,217.19	5,892.40	1,675.21	39.72
7	流动负债	123.50	123.50	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	负债合计	123.50	123.50	-	-
10	净资产(所有者权益)	4,093.69	5,768.90	1,675.21	40.92

(二) 收益法

至评估基准日, 临沂港华水务有限公司的所有者权益(净资产)帐面值 4093.69 万元, 评估值 6,087.00 万元, 增值额 1,993.31 万元, 增值率 48.69%。

(三) 评估结论的确定

由于临沂港华水务有限公司目前的资产改造和投资已经完成, 经营已经处于稳定期, 其收入水平涉及的水处理量和处理价格变化的可能性不大。同时, 根据《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》, 临沂港华水务有限公司于特许经营协议约定到期日项目设施完好无偿归还给当地政府。考虑到临沂港华水务

有限公司是有特定的经营期限的，公司的主要价值体现就是通过特许经营权的经营情况得以实现，所以评估人员以收益法评估结论为最终评估结论，即临沂港华水务有限公司股东全部权益在 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 6,087.00 万元。

十一、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.根据临沂市河东区人民政府与临沂港华水务有限公司签订的《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》，临沂市河东区人民政府授予临沂港华水务有限公司在特许经营期限和授权范围内建设、经营、维护污水处理服务业务，并保证临沂港华水务有限公司以划拨方式为污水处理项目建设取得土地使用权。但是截至本次评估基准日 2013 年 12 月 31 日，临沂港华水务有限公司尚未取得相关土地使用权证，临沂港华水务有限公司经营的临沂市河东区污水处理项目所占地块编号为临河国用（2009）第 036 号，证载权利人为临沂市河东区水务局，至评估基准日被评估单位为无偿使用。本次评估结论是在假设临沂港华水务有限公司在未来特许经营期内仍可以无偿使用该土地的前提下得出的。

2.临沂港华水务有限公司申报的房屋建筑物及构筑物至评估基准日均未办理产权证，房屋建筑物及构筑物建筑面积等参数由临沂港华水务有限公司提供，该部分房产产权和建筑面积的最终确定应以当地房地产管理局出具的产权证明为准。

（二）2006 年 11 月 6 日和 2007 年 3 月 19 日，临沂港华水务有限公司分别与山东省建设建工（集团）有限责任公司（以下简称山东建设）、山东省建设建工集团第四有限公司（以下简称第四公司）签订了《建设工程施工合同》，约定由上述两家公司负责临沂市河东区污水处理项目一期工程。2007 年 4 月 8 日，山东建设和第四公司签订了《协议书》一份，约定：第四公司将 2007 年 3 月 19 日与临沂港华水务有限公司签订的建设施工工程合同中所有的权利、义务转让给山东建设，第四公司授权山东建设代表第四公司行使合同中约定的所有权利，包括工程施工、工程结算工程款收取等。至临沂市河东区污水处理项目一期工程完工，三方对工程造价产生争议。

根据济南仲裁委员 2011 年 1 月 7 日出具的（2008）济仲裁字第 208 号《裁决书》和济南市历下区人民法院 2011 年 3 月 24 日出具的（2011）历民初字第 222 号《民事调解书》做出的终局裁决，至本次评估基准日，临沂港华水务有限公司关于临沂市河东区污水处理项目所有一期工程款及设备款已结清，不存在账外拖欠工程款及设备款现象。

（三）根据 2011 年 11 月 23 日山东创源实业有限公司、刘世军、梁可及临沂港华水务有限公司签订的《股权（投资权益）、债权转让协议》，山东创源实业有限公司将合计 6777.45 万元的股权（投资权益）和债权转让给刘世军。同时刘世军，梁可将其持有的商丘正源水暖安装有限公司的全部股权转让给山东创源实业有限公司抵偿本次转让的部分对价，差价 347.45 万元由刘世军在本协议签订之日起一年内支付。临沂港华水务有限公司对本协议提供连带责任担保，保证期为两年。临沂港华水务有限公司承诺，至本次评估基准日 2013 年 12 月 31 日，担保责任已解除。该协议不会对企业未来经营产生影响。

（四）根据临沂市河东区人民政府与临沂港华水务有限公司签订的《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》，特许经营期限从项目竣工验收日开始计算，至本次评估基准日 2013 年 12 月 31 日，临沂港华水务有限公司河东区污水处理 BOT 工程项目未作工程竣工验收。另根据 2007 年 11 月 27 日临沂市河东区人民政府与临沂港华水务有限公司签订的《山东省临沂市河东区城市排水项目特许经营协议》补充协议：临沂港华水务有限公司污水处理项目于 2007 年 7 月 1 日正式投产运营，污水处理费从 2007 年 7 月 1 日开始支付。本次评估，特许经营期以临沂市河东区人民政府实际支付污水处理费之日开始计算，即 2007 年 7 月 1 日开始至 2032 年 6 月 30 日结束。

（五）据根 2009 年 12 月 18 日临沂市河东区人民政府对《关于临沂港华水务有限公司水质升级改造工程投产运行的请示》的批复：自 2010 年 1 月 1 日起，暂按 1.14 元支付污水处理费。本次评估，假设企业在特许经营的期限内，污水处理费保持基准日水平不变；

（六）至评估基准日，资产编号 001078，设备名称 COD 检测设备，购置日期 2006 年 9 月，账面原值 146,000.00 元，账面净值 103,404.58 元，由于部分部件已损坏，已闲置停用。

（七） 评估程序受到限制的情形

1. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（八） 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（九） 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估师提请报告使用者注意。

十二、 评估报告使用限制说明

（一） 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关；

（二） 本评估报告仅由北京大正海地人资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；

（三） 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四） 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引

北京首创股份有限公司拟收购临沂港华水务有限公司股权项目资产评估报告

用或者披露于公开媒体；

(五) 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2013 年 12 月 31 日起至 2014 年 12 月 30 日止；

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2014 年 2 月 17 日。



北京大正海地人资产评估有限公司

法定代表人：[Signature]

注册资产评估师：[Signature]



二〇一四年二月十七日

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025
地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托方与被评估单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和被评估单位的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字注册资产评估师资格证书
- 十、资产评估业务约定书