

苏州高新区自来水有限公司拟吸收合并
苏州新区新宁自来水发展有限公司涉及
苏州新区新宁自来水发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中通苏评报字〔2014〕185号

共二册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇一四年十月十五日

目 录

第一册(声明、摘要、正文及附件)

声 明	1
正 文	
一、 委托方、被评估单位概况	2
二、 评估目的	2
三、 评估对象和范围	4
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	14
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	23
九、 评估假设	23
十、 评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	28
附 件	29

第二册(评估说明)

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明

- 一、评估对象与评估范围说明
- 二、资产核实情况总体说明
- 三、评估方法的选择
- 四、评估技术说明——资产基础法
- 五、评估结论及其分析



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。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估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、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；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。

五、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。



苏州高新区自来水有限公司拟吸收合并苏州新区新宁自来水 发展有限公司涉及苏州新区新宁自来水发展有限公司 股东全部权益价值项目资产评估报告项目 资产评估报告

中通评报字〔2014〕185号

苏州新区新宁自来水发展有限公司：

中通诚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，按照必要的评估程序，对苏州高新区自来水有限公司拟吸收合并行为涉及的苏州新区新宁自来水发展有限公司股东全部权益价值在2014年8月31日所表现的市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位概况

(一)委托方及被评估单位：苏州新区新宁自来水发展有限公司(以下简称“新宁自来水”、“公司”)

住所：苏州高新区竹园路300号

法定代表人：孔丽

注册资金：18298.5931万元

经济性质：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：城市用生活、生产及市政用自来水。

成立日期：1996年12月26日

基本情况：新宁自来水公司原系由苏州高新区经济发展集团总公司和香港金宁国际（集团）有限公司于1996年8月共同出资组建的中外合资企业，经营期限15年，总投资额2999万美元，注册资本999万美元，经营范围为城市用生产、生活及市政用自来水。

2002年12月，公司股东苏州高新区经济发展集团总公司以1720万元的转让价向苏州新区高新技术产业股份有限公司转让其持有的公司的25%的股权。苏州高新区经济发展局于2003年7月7日以苏高新经项（2003）375号批准公司的股权变更并领取了外经贸苏府资字[2003]26537号批准证书。

2004年8月，公司股东香港金宁国际(集团)有限公司将其持有的公司25%的股权全部转让给苏州高新区经济发展集团总公司。根据上海立信长江会计师事务所有限公司江苏分所出具的信长会师苏验字(2004)第044号验资报告，公司股东苏州高新区经济发展集团总公司和苏州新区高新技术产业股份有限公司对公司增资1亿元，增资后公司注册资本变更为182,985,931.00元，公司性质由中外合资企业变更为内资企业，本次变更后公司股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	实收资本	股权比例
苏州高新区经济发展集团总公司	137,239,448.25	75 %
苏州新区高新技术产业股份有限公司	45,746,482.75	25 %
合计	182,985,931.00	100%

此次变更后，截至评估基准日公司股权结构未发生变化。

新宁自来水公司近年来的主要财务数据见下表：

新宁自来水公司 2011—2014 年 8 月 31 日基本财务数据表

金额单位：人民币万元

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 8 月 31 日
资产总额	75,269.04	85,037.89	84,663.13	81,112.09
固定资产总额	56,486.67	53,285.66	50,047.59	47,570.99
负债总额	58,275.63	68,833.74	68,231.69	64,296.57
净资产	16,993.40	16,204.15	16,431.44	16,815.52
营业收入	10,629.82	11,035.69	11,886.92	8,471.45
利润总额	313.00	-789.25	227.29	384.08
净利润	313.00	-789.25	227.29	384.08

注：上述报表数据分别经江苏天衡会计师事务所有限公司苏州分所、天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具天衡苏审字[2013]第 00043 号、天衡苏审字[2014]第 00052 号和天衡审字(2014)01289 号标准无保留意见审计报告。

(三)委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位为同一人。

(四)其他报告使用者

本次评估无业务约定书约定的其他报告使用者。

二、评估目的

因苏州高新区自来水有限公司拟吸收合并苏州新区新宁自来水发展有限公司涉及苏州新区新宁自来水发展有限公司股东全部权益价值，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的苏州新区新宁自来水发展有限公司的全部

资产和负债进行评估，以提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

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。

评估对象为苏州新区新宁自来水发展有限公司股东全部权益。

本次评估范围是新宁自来水公司申报的资产和负债。评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产)以及相关负债。评估前总资产账面价值为 81,112.09 万元，负债账面价值为 64,296.57 万元，净资产账面价值为 16,815.52 万元。相关资产情况如下：

金额单位：人民币元	
项 目	账面价值
流动资产	158,082,479.20
非流动资产	653,038,442.22
其中：固定资产	475,709,924.03
在建工程	133,139,166.10
无形资产	44,189,352.09
资产总计	811,120,921.42
流动负债	476,308,034.72
非流动负债	166,657,711.00
负债总计	642,965,745.72
净资产(所有者权益)	168,155,175.70

注：上述报表数据经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具天衡审字(2014)第 01289 号标准无保留意见审计报告。

(一)权属情况

1. 房屋所有权证

截止评估基准日，委估资产已办理房屋所有权证的建筑面积为23,623.34平方米。委估房屋建筑物的权属情况如下表：

房屋所有权证编号	建筑物名称	结构	房屋建筑面积(m ²)	土地使用权证编号	土地面积(m ²)
苏房权证新区字第 00017160 号-1#	门卫	混合	48.95	苏新国用 (2012) 第 007393 号	88959.20
苏房权证新区字第 00017160 号-2#	配水泵房	钢混	619.33		
苏房权证新区字第 00017160 号-2#	变电所	钢混	547.00		
苏房权证新区字第 00017160 号-3#	综合楼	钢混	2853.86		
苏房权证新区字第 00017160 号-4#	V 型反冲洗泵房	钢混	1228.76		
苏房权证新区字第 00017160 号-5#	脱水机房	钢混	573.89		
苏房权证新区字第 00017160 号-6#	机修仓库	钢混	169.09		
苏房权证新区字第 00017160 号-7#	排水泵房	混合	71.72		
苏房权证新区字第 00017160 号-8#	加氯加矾间	钢混	1510.5		

房屋所有权证编号	建筑物名称	结构	房屋建筑面积(m ²)	土地使用权证编号	土地面积(m ²)
苏房权证吴中字第 00016575 号 2#3#	加氯间	混合	345.30	0100001	24000.50
苏房权证吴中字第 00016575 号 5#	进水井房屋	钢混	181.77		
苏房权证吴中字第 00016575 号 4#	取水泵房	钢混	814.41		
苏房权证吴中字第 00016575 号 4#	泵房配电室	钢混	209.00		
苏房权证吴中字第 00016575 号 6#7#	变电所	混合	580.01		
苏房权证吴中字第 00016575 号 8#9#	综合楼	混合	662.36		
苏房权证吴中字第 00016575 号 1#10#11#	门卫	混合	79.94		
苏房权证新区字第 00195622 号-1#	脱水机房	钢混	1354.13	苏新国用(2007)第 007530 号	96750.40
苏房权证新区字第 00195622 号-2#	加氯间	钢混	818.07		
苏房权证新区字第 00195622 号-3#	加药间	钢混	1258.78		
苏房权证新区字第 00195622 号-4#	反冲泵房	钢混	636.48		
苏房权证新区字第 00195622 号-5#	食堂	钢混	1079.14		
苏房权证新区字第 00195622 号-6#	中控楼	钢混	887.47		
苏房权证新区字第 00195622 号-7#	送水泵房	钢混	1974.60		
	泵房变电所	钢混			
苏房权证新区字第 00195622 号-8#	综合楼(二水厂)	钢混	2198.80		
苏房权证新区字第 00199299 号-9#	门卫	钢混	414.06		
苏房权证新区字第 00199299 号-10#	配电房及管廊	钢混	538.52		
苏房权证新区字第 00199299 号-11#	控制、仪表间	钢混	38.54		
苏房权证新区字第 00199299 号-12#	仓库	钢混	393.89		
苏房权证新区字第 00096894 号-1#	取水泵房	钢混	798.10	苏新国用(2007)第 007529 号	10000.00
	变电所	钢混			
苏房权证新区字第 00096894 号-2#	综合楼(源水二厂)	钢混	736.87		
合计			23,623.34		

注：于评估基准日，苏房权证新区字第 00017160 号-1#，建筑面积 48.95 平方米的一水厂门卫已拆除，现存房屋权证建筑面积共计 23574.39 平方米。

2. 土地使用权：

(1)土地登记状况

本次评估涉及的土地使用权共计 6 宗，土地用途为工业、公用设施用地，宗地分别位于苏州市高新区竹园路、镇湖镇和太湖度假区，评估对象总面积 292355.60 平方米，其土地权属登记详细情况见表：

土地登记情况表

编号	土地权证编号	土地权利人	土地位置	使用权类型	登记用途	使用权终止日期	土地面积(m ²)
1	苏新国用(2012)第 007393 号	苏州新区新宁自来水发展有限公司	苏州市高新区竹园路 300 号	出让	工业	2046-8-31	88959.20
2	苏新国用(2012)第 007392 号	苏州新区新宁自来水发展有限公司	竹园路北、金枫路东	出让	工业	2046-8-31	32646.00
3	苏新国用(2007)第 007530 号	苏州新区新宁自来水发展有限公司	苏州高新区镇湖街道山旺村	出让	公用设施	2056-12-29	96750.40

编号	土地权证编号	土地权利人	土地位置	使用权类型	登记用途	使用权终止日期	土地面积(m ²)
4	苏新国用(2009)第 006332 号	苏州新区新宁自来水发展有限公司	苏州新区镇湖镇长山路 1 号	出让	公共基础设施	2059-04-16	40000.00
5	苏新国用(2007)第 007529 号	苏州新区新宁自来水发展有限公司	苏州高新区镇湖街道上山村	出让	公用设施	2056-12-29	10000.00
6	0100001	苏州新区新宁自来水发展有限公司	苏州太湖国家旅游度假区渔洋山西端山坡		公用设施	2048-2-25	24000.00
	小计						292355.60

(2)土地历史来源及土地权利状况

委估宗地 1#: 被评估企业于 1996 年以出让方式取得该块土地的使用权,并于 1996 年 9 月 1 日领取了土地使用权证。土地使用权证书编号为苏新国用(2012)第 007393 号,地号 3205120070170130,土地用途为工业用地,土地使用权终止日期为 2046 年 8 月 31 日。截止评估基准日,委估资产无抵押等其他事项。

依据苏州新区新宁自来水发展有限公司与苏州市土地储备中心、苏州国家高新技术产业开发区管委会签订的《国有土地使用权收购补偿协议书》(合同编号:20130008),苏州市土地储备中心收购新宁水厂位于苏州市高新区竹园路 300 号部分地块,该地块土地面积合计 88959.2 平方米,被收购面积实测为 17316.4 平方米,所收购地块上无建筑物。该地块收购补偿总金额 2033.7111 万元(含土地收购补偿、附着物补偿)。截止评估基准日,该收购补偿协议尚未正式实施。

委估宗地 2#: 被评估企业于 1996 年以出让方式取得该块土地的使用权,并于 1996 年 9 月 1 日领取了土地使用权证。土地使用权证书编号为苏新国用(2012)第 007392 号,地号 3205120070170131,土地用途为工业用地,土地使用权终止日期为 2046 年 8 月 31 日。截止评估基准日,委估资产无抵押等其他事项。

委估宗地 3#: 被评估企业于 2006 年以出让方式取得该块土地的使用权,并于 2006 年 12 月 30 日领取了土地使用权证。土地使用权证书编号为苏新国用(2007)第 007530 号,地号为 0041000002,土地用途为公用设施用地,土地使用权终止日期为 2056 年 12 月 29 日。截止评估基准日,上述土地使用权已经抵押给中国农业银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行,抵押金额为 950.00 万元人民币,抵押期限自 2010 年 2 月 3 日至 2014 年 12 月 15 日止,并办理苏新他项(2010)第 000063 号他项权证。

委估宗地 4#: 被评估企业于 2009 年以出让方式取得该块土地的使用权,并

于2009年4月17日领取了土地使用权证。土地使用权证书编号为苏新国用(2009)第006332号,地号为3205120041000001,土地用途为公共基础设施用地,土地使用权终止日期为2059年4月16日。截止评估基准日,委估资产无抵押等其他事项。

委估宗地5#:被评估企业于2006年以出让方式取得该块土地的使用权,并于2006年12月30日领取了土地使用权证。土地使用权证书编号为苏新国用(2007)第007529号,土地用途为公用设施用地,土地使用权终止日期为2056年12月29日。截止评估基准日,委估资产无抵押等其他事项。

委估宗地6#:被评估企业于1996年以征用方式取得该块土地的使用权,并于1996年9月1日领取了土地使用权证。土地使用权证书编号为0100001。

截止评估基准日,纳入本次评估范围内的建筑类固定资产截止评估基准日,除委估宗地3#抵押外,无其他抵押、担保、诉讼等事项。

(二)实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产包括存货、固定资产和在建工程,截至评估基准日,具体分布情况如下:

1. 存货为原材料。主要包括备料、药品器皿和杂品类等材料共计1128项,存放于公司仓库。

2. 建筑物类固定资产账面原值为531,562,951.20元,账面净值为373,796,034.79元,减值准备为零。委估资产包括位于苏州市高新区竹园路300号的新区第一水厂、苏州太湖国家旅游度假区渔洋山西端山坡的源水一厂、镇湖街道长山路1号的新区第二水厂、镇湖街道上山村的源水二厂共四个区域地块红线范围内,包括房屋建筑物及构筑物共计121项。一水厂资产建于1998年,二水厂资产一、二期分别建于2008年、2011年。其中:

(1)房屋建筑物

委估的房屋建筑物共计40项,总建筑面积共计24039.78平方米,主要由制水生产用房、办公综合楼及辅助用房组成。截止评估基准日账面原值为116,949,747.50元,账面净值为92,878,898.75元。主要房屋建筑物概况:

A. 制水生产用房:由取水泵房、送水泵房及泵房变电所、反冲洗泵房、排水泵房、加氯间、加药间、脱水机房、控制楼、变电所等。建筑以钢混结构为主,部分为混合结构,其中泵房形式分地上建筑及地下结构组成。



B. 办公综合楼及辅助用房：由综合楼、食堂、门卫及车棚，建筑以钢混结构为主。

建筑物设计耐火等级 2 级，抗震设防烈度为 7 级，主体结构设计使用寿命为 50 年。

(2)构筑物

委估的构筑物共计81项，由取水管线、混水管线、工艺管、沉淀池、滤池、清水池、污泥调节池、浓缩池、储泥池、阀门井、电缆管沟、围墙、道路及雨污水管网、桥梁、驳岸及绿化等组成。截止评估基准日账面原值为414,613,203.70元，账面净值为280,917,136.04元。其中主要构筑物情况如下：

A. 取水管线：源水一厂取水管为DN2220mm螺旋钢管，单根长638m；源水二厂取水管为DN2020mm螺旋钢管，取水头离岸约1500m，两根取水管并排埋设，主管全长共计3143m，钢管内外均有防腐保护层。

B. 混水管线：一水厂混水管自苏州太湖国家旅游度假区渔洋山西端源水一厂引至高新区竹园路300号的新区第一水厂，全长共计20.31km。其中DN1820mm管道8.95km，DN1420mm管道11.36km，管道均为螺旋钢管；二水厂混水管采用DN1820mm螺旋钢管，总长3.71km，管线钢管内外均有防腐保护层。

C. 沉淀池、滤池：钢筋砼结构，一水厂1座，池长204m、池宽44m；二水厂分一二期建有2座，每座沉淀池规格为135.1m*46m*4.3m，滤池规格为36.2m*18.7m*4.5m共4座，构筑物池底、池壁均有防腐保护层。

D. 清水池：钢筋砼结构，一二水厂各建有一座地下清水池，其中一水厂水厂设计容量20000m³，二水厂设计容量60000m³，池底、池壁均有防腐保护层。

E. 污泥调节池、浓缩池、储泥池：圆形钢筋砼结构，共计8座。

F. 道路及雨污水管网：道路路面采用沥青砼面层，管网以HDPE管为主。

G. 围墙：采用砖柱并安装铸铁围栏结构。

H. 驳岸、桥梁：驳岸位于一水厂厂区内，全长350m，采用浆砌块石重力式结构。桥梁共3座，混凝土结构，其中位于一水厂厂区2座，二水厂厂区外1座。

3. 设备类固定资产账面原值为242,615,368.16元，账面净值为101,913,889.24元，减值准备为零。包括机器设备、车辆和电子设备。所有设备均为该公司在正常经营过程中陆续购置或自制，除早期购置的设备外观较为陈旧外，其余设备的性能、精度、效率等技术状态良好，公司的设备管理及维修制度较为完善，

各种设备按规定维修保养，定期进行设备状态检查。截至评估基准日，除部分设备由于产量不足停运外，其他设备运行正常、维护保养良好。

(1) 机器设备共计435项，账面原值为232,333,093.20元，账面净值为98,624,879.32元。设备类资产按水处理工艺流程分布于取水泵房及泵房变电所、絮凝沉淀池、滤池、反冲洗泵房、清水池、送水泵房及泵房变电所、脱水机房、回用水池、污泥调节池、浓缩池、储泥池、加氯间、加药间、综合楼、中控楼、变电所等净水厂、源水厂内各场所。各场所其主要机器设备概况如下：

取水泵房及泵房变电所：主要设备有取水斜流泵、高锰酸钾加药泵、止回阀、电动蝶阀、手动长杆蝶阀、高低压柜、直流屏等配电设备。

絮凝沉淀池：主要设备有吸泥行车、集水槽混合器、潜水搅拌机、加长杆蝶阀、软密封闸阀、排泥阀、控制柜等设备。

滤池：主要设备有潜水泵、气动闸板阀、气动流量调节阀、气动蝶阀、加长杆手动蝶阀、管廊电动葫芦及滤池控制柜等设备。

反冲洗泵房：主要设备有反冲洗水泵、鼓风机、空压设备、行车、气动蝶阀、止回阀、配电柜及开关柜等设备。

清水池：主要设备有潜水泵、加长杆蝶阀、余氯仪等设备。

送水泵房及泵房变电所：主要设备有送水泵、抽真空系统、行车、电动阀、止回阀、手动加长杆蝶阀、高低压配电柜、变频器及控制柜等配电设备。

脱水机房：主要设备有带式压滤机、反冲洗水泵、螺杆泵、干粉投加系统、行车、闸阀、潜水搅拌机潜污泵、低压柜及控制箱等设备。

回用水池、污泥调节池、浓缩池、储泥池：主要设备有潜水泵、搅拌机、电动蝶阀、止回阀、手动加长杆蝶阀、浓缩机、堰门堰板及控制箱等设备。

加氯间、加药间：主要设备有加氯设备、液氯吸收装置、行车、加药泵、搅拌器、行车、GF球阀、低压柜及控制箱等设备。

综合楼、中控楼：主要设备为中央空调。

变电所：主要设备有主变压器、开关柜、高低压电气柜、控制柜、计量柜等变配电设备。

以上机器设备于评估基准日均处正常使用中。

(2) 车辆共计15项，账面原值为3,000,645.76元，账面净值为767,194.20元。其中机动车13辆、电动车6辆。车辆相关信息见下表：

序号	车辆牌号	车辆名称 规格型号	生产厂家	数量	启用日期	已行驶里程 (公里)
1	苏 E39967	帕萨特 SVW7183DJI	上海大众汽车有限公司	1	2003.06.03	188000
2	苏 E52985	别克旅行车 SGM6510GL8	上海通用汽车(沈阳)北盛汽车 有限公司	1	2005.01.24	250000
3	苏 E57319	别克 SGM7280GL	上海通用汽车有限公司	1	2005.10.08	90000
4	苏 E2E369	尼桑 ZN6491E2G	郑州日产汽车有限公司	1	2006.06.16	117000
5	苏 E30739 苏 E30746	东风汽车 EQ3092F190	东风汽车公司	2	2006.09.30	63721 67034
6	苏 E2P388	尼桑轻型客车 ZN6491E2G	郑州日产汽车有限公司	1	2007.11.29	106345
7	苏 E31749	东风车 EQ3102F	东风汽车有限公司	1	2007.12.18	43456
8	苏 E2BZ90	丰田 TV6460GL	天津一汽丰田汽车有限公司	1	2009.12.23	57000
9		电动车 EG2048KSZ		4	2010.03.29	
10	苏 ER7976	东风车 EQ3102F3G	东风汽车有限公司	1	2010.03.31	40278
11	苏 ER7907	东风车 EQ3102F3G	东风汽车有限公司	1	2010.03.31	39321
12	苏 E7FT38	尼桑工程车 ZN6494H2G4	郑州日产汽车有限公司	1	2011.09.30	25262
13		电动自行车		1	2012.06.15	
14		三星电动车		1	2012.07.12	
15	苏 E9PY70	别克商务车 SGM6521ATA	上海通用汽车(沈阳)北盛汽车 有限公司	1	2012.07.12	46000

上述车辆正常使用且维护保养良好，各车辆均年检合格在有效期内。

(2)电子设备共计146项，账面原值为7,281,629.20元，账面净值为2,521,815.72元，主要有笔记本电脑、台式电脑、服务器、打印机、复印机、财务软件、税控机、投影机、空调、冰箱等办公设备，以及水质化验、检验等试验仪器。

4. 在建工程账面价值 124,382,243.49 元，为公司自来水深度处理工程和一水厂制水工艺保护工程。其中自来水深度处理工程账面价值 123,138,763.78 元，包括土建工程和设备安装工程。一水厂制水工艺保护工程账面价值 1,243,479.71 元，在建工程均未提减值准备。

根据苏高新发改项(2011)377 号文件，苏州新区新宁自来水厂深度制水工艺改造工程分别位于新区第一、二水厂厂区内，使用原有预留用地。工程包含第一水厂深度制水工艺改造工程和第二水厂深度制水工艺改造工程，处理工艺都采用预臭氧+絮凝沉淀池+后臭氧+活性炭滤池的方式。主要工程内容为第一水厂深度制水工艺改造工程：15 万 m³/d 规模的预臭氧接触池、后臭氧接触池及活性炭滤池、提升泵房等；第二水厂深度制水工艺改造工程：30 万 m³/d 规模的预臭

氧接触池、后臭氧接触池及活性炭滤池、提升泵房等。

工程总投资约 18,004.9 万元，其中一厂投资 6,993.4 万元，二水厂投资 11,011.5 万元。具体明细如下：

序号	工程或费用名称	金额(万元)
一	第一水厂深度制水(规模 15 万 m ³ /d)	74.00
1	预臭氧接触池	2,855.30
2	提升泵房、臭氧接触池及活性炭滤池	1,045.40
3	臭氧制备间及配电间	10.00
4	液氧站	449.40
5	自控仪表及安防系统	274.70
6	既有构筑物、管线保护及更换	130.00
7	正常生产维护	100.00
8	土方平衡、建筑、工艺、绿化等	259.80
9	小计	5,198.60
二	第二水厂深度制水(规模 30 万 m ³ /d)	148.00
1	预臭氧接触池	4,576.30
2	提升泵房、臭氧接触池及活性炭滤池	1,734.10
3	臭氧制备间及配电间	15.00
4	液氧站	579.80
5	自控仪表及安防系统	368.10
6	既有构筑物、管线保护及更换	330.00
7	正常生产维护	50.00
8	土方平衡、建筑、工艺、绿化等	304.70
9	小计	8,106.00
三	工器具购置费、备品备件	148.80
四	工程建设其他费	1,879.30
五	预备费	1,533.30
六	建设期贷款利息	995.00
七	铺地流动资金	143.90
八	建设项目总投资	18,004.90

截至评估基准日，公司自来水深度处理工程已经完工，尚未竣工验收。

根据苏高新发改项(2014)135 号文件，苏州新区新宁自来水厂一水厂制水工艺保护工程项目位于竹园路 300 号一水厂内，建设内容包括反应池、沉淀池、滤池加保护建钢棚约 13010.78 平方米；门卫改建 27.87 平方米；围墙改建 350 米；总投资 2086.6 万元，截至评估基准日，一水厂制水工艺保护项目尚处建设前期准备阶段。

根据公司说明，本次在建工程评估按照账面金额列示。

(三)其他

1. 新宁自来水公司与远东国际租赁有限公司于 2011 年 6 月签订售后回租赁合同(编号：IFELC11D061342-L-01)，合同约定出租人为：远东国际租赁有限公司，承租人为苏州新区新宁自来水发展有限公司。

根据《所有权转让协议》(编号: IFELC11D061342-P-01), 苏州新区新宁自来水发展有限公司将已购进原价为 64,833,381.00 元的高低压电器柜等设备, 以双方商定 60,000,000.00 元价款转让给远东国际租赁有限公司, 远东国际租赁有限公司支付回租物品转让价款之时, 回租物品所有权转移至远东国际租赁有限公司, 再以原物出租给苏州新区新宁自来水发展有限公司。

根据租金支付计划表, 租赁期限自 2011 年 8 月 30 日至 2016 年 5 月 30 日止, 公司分 20 期按季度向远东国际租赁有限公司支付租金, 租金总额 72,258,720.84 元(其中设备本金 60,000,000.00 元, 利息总额 12,258,720.84 元)。

融资租赁所涉及的资产明细详见编号为 IFELC11D061342-P-01 的《所有权转让协议》。

2. 新宁自来水公司与江苏金融租赁有限公司于 2012 年 5 月签订融资租赁合同(编号: 苏租[2012]租赁字第 196 号), 合同约定出租方为: 江苏金融租赁有限公司, 承租人为苏州新区新宁自来水发展有限公司。

根据《转让协议》(编号: 苏租[2012]买卖字第 196 号), 苏州新区新宁自来水发展有限公司将已购进原价为 164,910,881.89 元的钢管、污泥泵等设备, 以双方商定 90,000,000.00 元价款转让给江苏金融租赁有限公司, 江苏金融租赁有限公司支付回租物品转让价款之时, 回租物品所有权转移至江苏金融租赁有限公司, 再以原物出租给苏州新区新宁自来水发展有限公司。

根据租金支付计划表, 租赁期限自 2012 年 8 月 22 日至 2015 年 5 月 22 日止, 公司分 12 期按季度向江苏金融租赁有限公司支付租金, 租金总额 101,521,122.00 元(其中设备本金 90,000,000.00 元, 利息总额 11,521,122.00 元)。

融资租赁所涉及的资产明细详见编号为苏租[2012]买卖字第 196 号的《转让协议》。

截止评估基准日, 新宁自来水公司融资租赁款已支付本金 96,000,000.00 元, 根据还款计划尚需支付本金 54,000,000.00 元, 其中一年内到期的本金金额为 42,000,000.00 元。

3. 截至评估基准日, 编号为苏新国用(2007)第007530号的土地使用权抵押给中国农业银行股份有限公司苏州高新技术开发区支行, 抵押金额为950.00万元人民币, 抵押期限自2010年2月3日至2014年12月15日止, 他项权证编号为苏新他项(2010)第000063号。

4. 依据新宁自来水公司与苏州市土地储备中心、苏州国家高新技术产业开发区管委会签订的《国有土地使用权收购补偿协议书》(合同编号: 20130008), 苏州市土地储备中心收购新宁水厂位于苏州市高新区竹园路300号部分地块, 该宗地国有土地使用权证证号为: 苏新国用(2012)第007393号, 土地面积合计88959.2平方米, 被收购面积实测为17316.4平方米, 所收购地块上无建筑物。该地块收购补偿总金额2033.7111万元(含土地收购补偿、附着物补偿)。截止评估基准日, 该收购补偿协议尚未正式实施。

5. 依据新宁自来水公司与苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司签订的租赁协议, 新宁自来水公司将位于第二水厂区域范围内净园出租给苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司经营管理。租赁区域: 东至水厂东围墙、南至与生产厂区分隔围栏、西至水厂中心干道花坛、北至水厂北门东侧围墙。区域内租赁资产主要有: 客房楼(二水厂综合楼)、餐饮楼(食堂楼)以及相关房屋附属设备(含中央空调、装饰装修等房屋固定设施)。

协议租赁期限为2013年8月1日至2016年12月31日; 租金每年10万元(不足一年按实际使用月份计算), 于每年12月份一次性支付。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件, 选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本次评估基准日是2014年8月31日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求。



六、评估依据

(一)经济行为依据

苏州新区新宁自来水发展有限公司为此次评估所提供的《关于经济行为的说明》。

(二)法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
2. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
4. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号);
8. 《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)。

(三)评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);
2. 《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);
3. 《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号);
4. 《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则(中评协〔2007〕189号);
5. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218号);
6. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);
7. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);
8. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244号);
9. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230号)。

(三)权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 土地使用权证；
3. 车辆行驶证；
4. 设备购置合同；
5. 工程施工许可证、竣工验收报告及结算审核报告。

(四) 取价依据

1. 《2001年江苏省建筑工程综合预算定额》；
2. 《2001年江苏省市政工程综合预算定额》；
3. 《全国统一安装工程预算定额2001江苏省单位估价表》；
4. 2014年当地主要材料价格信息；
5. 《苏州市区2013年度各用途级别基准地价》；
6. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
7. 有关协议、合同、发票等资料；
8. 国内大型专业网站提供的计算机及办公自动化设备、全国汽车市场价格资料；
9. 评估人员的现场勘察记录；
10. 被评估企业提供的评估申报明细表及有关资料。

(五) 其他参考依据

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告《天衡审字(2014)01289号》

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号),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、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 评估方法——市场法的适用性分析

由于与被评估企业经营相关行业、相关规模企业转让股权的公开交易案例无法取得,而且无合适的参考企业,不具备市场法的适用条件,故本次评估未

采用市场法评估。

2. 评估方法——资产基础法的适用性分析

新宁自来水公司实物资产所占比重较大，资产及负债结构清晰，各项资产和负债价值可以单独评估确认，并且评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为基础和依据，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

3. 评估方法——收益法的适用性分析

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。该方法评估的技术路线是通过将被评估企业未来的预期收益资本化或折现以确定其市场价值。鉴于本项目的特定目的，不适用于收益法。

综上所述，本次采用资产基础法进行评估。

(二)资产基础法

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。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

1. 流动资产

(1)流动资产中货币资金、其他货币资金根据企业提供的各项的明细表，以审查核实后账面值确定评估值；应收账款、预付账款、其他应收款等，根据企业提供的各项的明细表，以审查核实后的调整数作为评估基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，按每笔款项可能收回的数额进行清查核实。以清查核实后的金额确认评估值。

(2)存货主要包括备料、药品器皿和杂品类等材料共计1128项，存放于公司仓库。根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票和会计凭证，盘点存货，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度，根据待估资产的特点，选择适当的评估标准和方法。

评估人员对价格变化较大的原材料以经核实后的数量并参考评估基准日近期市场购置价(含运费，不含税)确定评估值；对近期购买的，账面单价与市场价相近的原材料，以核实后账面值确定评估值。

(3)其他流动资产为企业年金，根据企业提供的其他非流动资产明细表，以审查核实后的调整数作为评估基础，核对与总账、报表金额是否相符，关注其他流动资产形成原因，以及所反映的经济实质，最终按照清查调整后的账面余额确认为评估值。

2. 固定资产——建筑物类

本次评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，因市场上无同类型物业出租，故也不易采用收益法进行评估。第三，委估资产为自建，历史建造档案资料较为齐全，故本次评估采用成本法评估。

成本法是指首先估测被评估资产的重置全价，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置全价中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

基本计算公式：评估价值 = 重置全价 × 成新率

(1)重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程费 + 前期及其它费用 + 资金成本

本次评估，采用预决算调整法、类比方法确定重置全价。

预决算调整法确定重置全价的技术思路是：根据企业提供的建筑物类的有关竣工决算资料及建筑物所在地的定额标准，结合该建筑物竣工决算书中的工程量计算出各项目的基价定额直接费和建筑安装工程费。然后根据市场调查和委托单位提供的建设工程前期费用及其他费用标准，计算出建筑物的前期费用及其他费用，并加计资金成本，从而计算出委估建筑物的重置全价。

类比方法是以有代表性的建筑物做参照物，对同类型的建筑物，在檐高、层高、跨度、用材、装饰等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比建筑物单位重置全价。

①建筑安装工程费

对于典型建筑物工程，按照定额标准进行取费计算，套用评估基准日时点的人、材、机市场价格确定建筑安装工程费用。

对于其他建筑物工程选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期竣工工

程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

②前期费用及其他费用

前期费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、工程招标费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委估建筑物的前期及其他费用，按照建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。

③资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算，设定投资在建设期内均匀投入。

(2)成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②观察法

观察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场观察与了解判断其成新率。

③综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

④对以下情况，采用合理方法确定成新率：

对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于30%；

如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

3. 固定资产——设备类

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采

用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故也不易采用收益法进行评估。

成本法的基本公式：评估价值=重置全价×成新率

1)重置全价的确定

(1)机器设备

①重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他合理费用

对于进口设备的现行市场价，尽量向设备商和厂商询价，对于询价较困难的设备，按照委托方近两年的同类产品合同价，考虑国外物价指数、汇率的变化及设备的先进程度等因素调整确定，根据国家有关规定，对于中外合资企业自用进口设备进口关税及增值税选取按照实际情况，计算公式为：

重置全价=CIF价+关税+增值税+银行手续费+国内运杂费+安装调试费+其他合理费用。

②主要取价参数的确定

A. 设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价和“中国机电数据网”(www.86mdo.com)等资料。

B. 设备运杂费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般按大数法则(在随机事件的大量出现中往往呈现几乎一致的规律)按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。

评估中根据设备单价及体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。若报价中已含运杂费则不再重复计算。



C. 基础费：被评估单位机器设备需计算基础费用的，评估中根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

D. 设备安装调试费

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》2002 版所规定的费率标准确定。

E. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘查设计费和工程监理费等费用。按照国家、企业所在地政府相关规定，依据评估基准日资产规模确定前期费率为 4.63%。

F. 资金成本

资金成本即购建周期内占用资金的贷款利息，根据企业的具体情况，确定设备安装工程的合理建设工期，评估基准日金融机构同期执行的贷款利率，按资金均匀投入。具体计算公式为：

$$\text{资金成本} = \text{设备购置价或建造成本} \times \text{适用利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

(2) 车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

(3) 电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

2) 成新率的确定

① 机器设备主要采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{使用年限法成新率} \times 40\%$$

A. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B. 使用年限法。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②运输车辆主要采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + (\text{使用年限法成新率与里程法成新率孰低}) \times 40\%$$

A、观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B、理论成新率法：理论成新率法是分别采用使用年限法和行驶里程法二种方法计算出的相应的成新率，然后根据孰低原则确定理论成新率。

使用年限法计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

行驶里程法计算公式为：

$$\text{行驶里程成新率} = \frac{\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{经济行驶里程}} \times 100\%$$

经济使用年限和经济使用里程是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限和行驶的里程。

③对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

④对以下情况的处理：

在用超期服役设备，其精度能满足工艺要求时，成新率一般不低于 15%；若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种；

当设备存在功能性贬值和经济性贬值时应估算其贬值率。

4. 在建工程

此次评估在建工程为公司自来水深度处理工程和一水厂制水工艺保护工程。其中自来水深度处理工程包括土建工程和设备安装工程。截至评估基准日，公司自来水深度处理工程已经完工，尚未竣工验收，一水厂制水工艺保护项目尚处建设前期准备阶段。

根据公司说明，本次在建工程评估按照账面金额列示。

5. 无形资产——土地使用权

根据《资产评估准则—不动产》、《城镇土地估价规程》通行的宗地估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《资产评估准则—不动产》、《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据评估对象土地的特点及土地的实际状况，选取基准地价法作为本次评估的基本方法。这是基于以下考虑：评估对象处于苏州高新区，根据苏州国土资源局公布的《苏州市区 2013 年度各用途级别基准地价》该地块基准地价可查，所以采用基准地价法进行估价对象的评估。

对位于苏州市高新区竹园路 300 号，国有土地使用权证证号：苏新国用(2012)第 007393 号，其中被收购面积 17316.4 平方米，以新宁自来水公司与苏州市土地储备中心、苏州国家高新技术产业开发区管委会签订的《国有土地使用权收购补偿协议书》(合同编号：20130008)约定的收购补偿金额确认评估值。

基准地价修正法是指在有基准地价的地区，通过具体对象、土地使用权年限、市场因素等的比较，将基准地价修正到评估对象宗地价格的一种估价方法。基本公式如下：

待估宗地总价(P)=待估宗地单价(P_D)×待估宗地面积(S)

待估宗地单价(P_D)=基准地价(M)×土地使用年限修正系数(A)×具体对象区域修正系数(B)×具体对象个别修正系数(C)×交易期日因素修正系数(D)

6. 其他无形资产

对于计算机软件，按照评估程序核实原始入账价值的合理性及准确性，了解使用情况并查询软件市场价格，对于评估基准日不使用并已淘汰的软件，评估为零值；对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率。

此次企业申报的其他无形资产为外购生产信息管理系统软件，目前该软件处在用状况，运行维护正常，我们以外购软件的市场价确定评估值。

7. 负债

负债是依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成被评估企业实质性负债的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的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，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 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。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

8. 本次评估中对于融资租赁所涉及的资产根据实际使用状况以自有资产方式为假设前提予以评估。

十、评估结论

经采用资产基础法评估，在评估基准日 2014 年 8 月 31 日，苏州新区新宁自来水发展有限公司的资产账面价值为 811,120,921.42 元，负债账面价值为 642,965,745.72 元，净资产账面价值为 168,155,175.70 元；经评估后，总资产评

估值为 1,075,934,107.30 元，负债评估值为 642,965,745.72 元，净资产评估值为 432,968,361.58 元，总资产评估值比账面值增值 264,813,185.88 元，增值率 32.65%；净资产评估值比账面值增值 264,813,185.88 元，增值率 157.48%。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表-资产基础法

评估基准日：2014 年 08 月 31 日

被评估单位：苏州新区自来水建设发展管理公司

金额单位：人民币元

序号	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	158,082,479.20	158,082,479.20	-	-
2	非流动资产	653,038,442.22	917,851,628.10	264,813,185.88	40.55%
3	固定资产	475,709,924.03	609,874,569.00	134,164,644.97	28.20%
4	在建工程	133,139,166.10	133,139,166.10	-	-
5	无形资产	44,189,352.09	174,837,893.00	130,648,540.91	295.66%
6	资产总计	811,120,921.42	1,075,934,107.30	264,813,185.88	32.65%
7	流动负债	476,308,034.72	476,308,034.72	-	-
8	非流动负债	166,657,711.00	166,657,711.00	-	-
9	负债总计	642,965,745.72	642,965,745.72	-	-
10	净资产（所有者权益）	168,155,175.70	432,968,361.58	264,813,185.88	157.48%

增减值原因分析：

1. 固定资产增值 13,416.47 万元，增值率 28.20%，其中房屋建筑物类资产评估增值 13,210.09 万元，增值率 35.34%，主要为于评估基准日建筑人工及材料价格较建设期上升因素影响；设备评估增值 206.37 万元，增值率 2.02%，主要为公司所购置的制水设备以进口设备为主，评估基准日外汇汇率较设备购置期外汇汇率下降，相对应设备购置价也相应降低，另企业机器设备的折旧年限短于评估折旧年限，折旧速度相对较快，受两因素共同影响导致机器设备评估小幅上升。

2. 无形资产(土地使用权)，增值 13,051.07 万元，增值率 297.43%，主要为所处区域地价上升因素影响。

评估结论使用有效期自 2014 年 8 月 31 日至 2015 年 8 月 30 日。

十一、特别事项说明

1. 本次评估采用的资产和负债的账面价值数据基于天衡会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告《天衡审字(2014)01289 号》，本评估报告是在审计基础上进行，提请报告使用者关注审计报告中的披露事项及其对评估结论

的影响。

2. 依据苏州新区新宁自来水发展有限公司与苏州市土地储备中心、苏州国家高新技术产业开发区管委会签订的《国有土地使用权收购补偿协议书》(合同编号: 20130008), 苏州市土地储备中心收购新宁水厂位于苏州市高新区竹园路300号部分地块, 该地块土地面积合计88959.2平方米, 被收购面积实测为17316.4平方米, 所收购地块上无建筑物。该地块收购补偿总金额2033.7111万元(含土地收购补偿、附着物补偿)。截止评估基准日, 该收购补偿协议尚未正式实施。此次评估对所收购地块面积17316.4平方米土地使用权按收购补偿协议约定金额确认评估值。

3. 本次评估土地使用权所涉及位于苏州太湖国家旅游度假区渔洋山西端山坡地块, 其土地使用权证书编号为0100001, 土地面积24000平方米, 使用权类型为非出让。为公司于1996年以征用方式取得该块土地的使用权, 并于1996年9月1日领取了土地使用权证。此次评估设定其使用权类型为出让用地, 评估结果未扣除应缴纳的土地出让金。

4. 截至报告出具日, 委托方及被评估企业未向我们提供被评估企业评估基准日期后重大事项, 我们也未从其他途径发现被评估企业存在其他任何期后重大事项。我们提醒报告使用者如果存在评估基准日期后重大事项, 不能直接使用本评估结论。

5. 截至评估基准日被评估单位未向评估人员提供存在法律、经济等方面的其他重大未决事项, 被评估单位声明委托评估资产不存在其他上述事项, 评估人员亦未从其他途径获得委托评估资产存在其他上述事项的迹象, 但评估报告使用者应当不依赖于本评估报告而对资产归属做出独立的判断。

6. 本报告所出具的评估结论未考虑评估增减值对企业所得税费的影响。

7. 本次评估的目的是为企业拟吸收合并提供作价参考, 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料, 缺乏关于控股权因素(少数股权因素)以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据, 本次评估未考虑控股权溢价(少数股权折价)以及流动性折价。

8. 本次评估结论成立的假设条件是: 委估建筑物在其寿命期限内, 对所占用土地可延续使用, 不考虑土地实际使用年限的影响。建筑物类资产评估值未考虑土地使用权延续使用应支付的相关税费的影响。

9. 本次评估中,我们查看了每项委估对象的外部状况,在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定,但仅借助了一般辅助性工具和常规手段,未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限,对于隐蔽部分无法实施勘察和观测,具体情况以被评估企业介绍和评估人员经验判断为依据。

10. 本次评估中,根据管道工程的实际存在状态,均为深埋地下的隐蔽工程,无法对其进行现场观察,此次评估成新率的确定仅采用使用年限法。

11. 本次评估中,设备类资产评估价值未扣除增值税(进项税额)。

12. 新宁自来水公司融资租赁情况:

(1)新宁自来水公司与远东国际租赁有限公司于2011年6月签订售后回租赁合同(编号:IFELC11D061342-L-01),合同约定出租人为:远东国际租赁有限公司,承租人为苏州新区新宁自来水发展有限公司。

根据租金支付计划表,租赁期限自2011年8月30日至2016年5月30日止,公司分20期按季度向远东国际租赁有限公司支付租金,租金总额72,258,720.84元(其中设备本金60,000,000.00元,利息总额12,258,720.84元)。

融资租赁所涉及的资产明细详见编号为IFELC11D061342-P-01的《所有权转让协议》。

(2)新宁自来水公司与江苏金融租赁有限公司于2012年5月签订融资租赁合同(编号:苏租[2012]租赁字第196号),合同约定出租方为:江苏金融租赁有限公司,承租人为苏州新区新宁自来水发展有限公司。

根据租金支付计划表,租赁期限自2012年8月22日至2015年5月22日止,公司分12期按季度向江苏金融租赁有限公司支付租金,租金总额101,521,122.00元(其中设备本金90,000,000.00元,利息总额11,521,122.00元)。

融资租赁所涉及的资产明细详见编号为苏租[2012]买卖字第196号的《转让协议》。

截止评估基准日,新宁自来水公司融资租赁款已支付本金96,000,000.00元,根据还款计划尚需支付本金54,000,000.00元,其中一年内到期的本金金额为42,000,000.00元。

本次评估中对于融资租赁所涉及的资产根据实际使用状况以自有资产方式为假设前提予以评估。

13. 截至评估基准日,编号为苏新国用(2007)第007530号的土地使用权抵

押给中国农业银行股份有限公司苏州高新技术开发区支行，抵押金额为 950.00 万元人民币，抵押期限自 2010 年 2 月 3 日至 2014 年 12 月 15 日止，他项权证编号为苏新他项(2010)第 000063 号。

十二、评估报告使用限制说明

- (一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2014年8月31日起，至2015年8月30日止。

十三、评估报告日

评估报告日为2014年10月15日。

中通诚资产评估有限公司

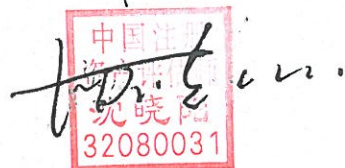


法定代表人(或授权代表):

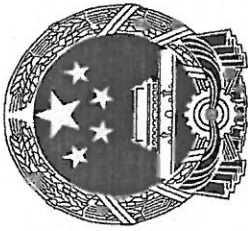
注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一四年十月十五日



资产评估 资格证书

(副本)



证书编号: NO.110200财
批准机关: 北京财办
发证日期: 2007年6月27日

序列号: 00001482

机构名称	中通诚资产评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区胜古北里27号楼一层
首席合伙人 (法定代表人)	刘公勤
批准文号	京财企 [2007]709号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体 资产评估、市场所需的其他资产 评估或者项目评估	

中华人民共和国财政部统一印制

企业法人营业执照

(副本) (4-1)

注册号 1100000001299549

名称 中通诚资产评估有限公司
住所 北京市朝阳区胜古北里27号楼一层

法定代表人姓名 刘公勤

注册资本 500万元

实收资本 500万元

公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围 许可经营项目：各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。
一般经营项目：无

成立日期 2000年04月20日
营业期限 自 2000年04月20日 至 2050年04月19日

请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

年度检验情况

2011年度	2012	2013.3.25
2011.4.2	10513-1	2012.3.21



2012年01月18日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 32020202



姓名: 潘康

性别: 男

身份证号: 320504197505033035

机构名称: 江苏仁合资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年12月7日

初次注册时间: 2002年5月16日

本人签名:



转所记录

经手人

转入时间

机构名称

转所记录

经手人

转入时间

机构名称

中通诚资产评估有限公司 2011.12.22 潘康



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 沈晓阳

性别: 男

身份证号: 320502197101292556

机构名称: 江苏仁合资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 32080031

发证日期: 2008年6月17日

初次注册时间: 2008年4月17日

本人签名:

沈晓阳

本



转所记录

机构名称

转入时间

经手人

转所记录

机构名称

转入时间

经手人

中通诚资产评估有限公司 2011.12.22 李敏