

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
苏州高新区自来水有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中通苏评报字〔2014〕186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	5
三、 评估对象和范围	5
四、 价值类型及其定义	6
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	20
九、 评估假设	21
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	23
十二、 评估报告使用限制说明	23
十三、 评估报告日	25
附 件	26

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高新区自来水有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告
中通评报字〔2014〕186号

苏州高新区自来水有限公司：

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，对委托方拟吸收合并苏州新区新宁自来水发展有限公司涉及的股东全部权益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：苏州高新区自来水有限公司

住所：苏州高新区竹园路300号

法定代表人：孔丽

注册资金：49179.696232万元

类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：新区自来水的生产、建设，给水管网的设计、施工；新区自来水的规划，对室外消防栓安装管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期：2014年9月4日

基本情况：苏州高新区自来水有限公司前身苏州新区自来水建设发展管理公司(以下简称“新区自来水公司”、“公司”)由苏州高新区管委会于1994年注册资金500万元成立。2003年公司从事事业单位改制为国有企业，托管于苏州高新区经济发展集团总公司，目前公司总资产规模已超过20亿元。公司全面负责新区自来水的供应、给水管网的设计、施工以及发展用户等业务，供水服务面积、范围覆盖高新区258平方公里。随着高新区的快速发展，公司现已建成供水管网长度1123公里，区域供水网络继续完善；发展用户已过超过15万户，2013年售水量已超过8292万立方米。

历史沿革：根据苏州市人民政府苏州新区经济贸易局《关于建立苏州新区

自来水建设管理公司的批复》(苏新经项(94)341号),苏州新区自来水建设发展管理公司于1994年成立,经苏州市审计师事务所《关于“苏州新区自来水建设发展管理公司”注册资金的验证报告》(苏社审证第4443号)验证,企业注册资金由苏州新区财税局拨给货币资金100万人民币,并将新区管委会投入的管网设施中的400万元,共计500万元作为注册资金。

根据苏州国家高新技术产业开发区管理委员会《关于同意苏州新区自来水建设发展管理公司增加注册资本的批复》(苏高新管[2004]311号),公司增加注册资本6000万元,增资来源为“资本公积”转入。经苏州中惠会计师事务所有限公司《验资报告》(苏中惠验(2004)222号)验证:根据苏州市新区财政局2002年12月9日苏新财国[2002]79号《关于对苏州新区自来水公司供水管网建设资金问题的批复》批准,对截止2000年底,公司根据新区管委会下达的建设任务,代建的新区区域内自来水供水管网(计54个项目,决算审定金额62,072,914.17元),由苏州新区财政拨款支付,并转作对公司的投资,公司于2002年12月25日将上述投资转入公司“资本公积”账户。本次公司转增资本的资本公积的来源即为上述投入的供水管网。增资后公司注册资本增加到6500万元,出资人为苏州高新区管委会。

根据苏州国家高新技术产业开发区管理委员会《关于同意苏州新区自来水建设发展管理公司增加注册资本的批复》(苏高新管[2009]270号),公司增加注册资本33500万元,以区域内调特管供水管网等实物资产向公司增资24,973.22万元,现金增资8,526.78万元。经江苏公证天业会计师事务所有限公司《验资报告》(苏公S(2009)B1056号)验证,增资后公司注册资本增加到40000万元,出资人为苏州国家高新技术产业开发区管理委员会。

根据苏州国家高新技术产业开发区管理委员会《关于同意对苏州新区自来水建设发展管理公司增资的批复》(苏高新管[2012]273号),公司增加注册资本4,889.47万元,以区域内调特管网3,835.82万元,电子表1,053.65万元增资。经苏州立信会计师事务所有限公司《验资报告》(苏立信会验字(2012)3037号)验证,增资后公司注册资本增加到44,889.47万元,出资人为苏州国家高新技术产业开发区管理委员会。

根据2014年8月27日新区管委会“关于苏州新区自来水建设发展管理公司改制的批复”(苏高新管[2014]148号),同意苏州新区自来水建设发展管理公司改

制为苏州高新区自来水有限公司。根据中通诚资产评估有限公司评估报告(中通苏评报字[2014]145号), 评估基准日2014年6月30日净资产评估价值为人民币491,796,962.32元, 将其全部净资产作为转制后苏州高新区自来水有限公司注册资本, 注册资本为491,796,962.32元, 股东变更为苏州高新区经济发展集团总公司。新区自来水公司于评估基准日后2014年9月4日完成工商变更登记。

原苏州新区自来水建设发展管理公司改制所对应的基准日6月30日的资产评估汇总表如下:

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	172,948.23	172,948.23	-	
2	非流动资产	26,659.67	30,116.11	3,456.44	12.97%
3	固定资产	26,436.70	29,713.74	3,277.04	12.40%
4	无形资产	222.97	402.37	179.40	80.46%
5	资产总计	199,607.90	203,064.33	3,456.43	1.73%
6	负债总计	153,884.63	153,884.63	-	
7	净资产(所有者权益)	45,723.27	49,179.70	3,456.43	7.56%

新区自来水公司近年来的主要财务数据, 已经苏州立信会计师事务所有限责任公司审计, 并出具了苏立信会审字(2012)3021号、苏立信会审字(2013)3003号、苏立信会审字(2014)3016号审计报告。近年主要财务数据见下表:

新区自来水公司 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	143,972.97	180,609.06	161,328.71	204,677.17
固定资产总额	33,044.68	29,727.78	27,392.43	29,409.85
负债总额	97,361.43	135,052.01	115,741.53	155,567.22
净资产	46,611.53	45,557.04	45,587.18	49,109.95
营业收入	27,422.87	20,288.00	27,310.01	21,202.91
利润总额	-389.65	278.52	30.14	62.79
净利润	-389.65	278.52	30.14	62.79

评估范围包括由新区自来水公司申报的评估基准日各项资产及负债, 该评估范围对应的会计报表经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具《大信专审字[2014]第15-00003号》专项审计报告, 具体情况见下表:

金额单位: 人民币元

项 目	账面价值
流动资产	1,748,725,070.28
非流动资产	298,046,611.21
其中: 固定资产	294,098,538.95
无形资产	3,948,072.26
资产总计	2,046,771,681.49
流动负债	1,055,335,055.57
非流动负债	500,337,177.00
负债总计	1,555,672,232.57
净资产(所有者权益)	491,099,448.92

(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高新区自来水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申报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。

评估对象为新区自来水公司股东全部权益价值。

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 204,677.17 万元，负债账面价值为 155,570.76 万元，股东全部权益账面价值为 49,106.40 万元。相关资产情况如下：

(一)权属情况

1、新区自来水公司供水服务厅

(1)房屋所有权证

房屋所有权证 编号	建筑物名称	房屋所有权人	房屋坐落	登记时间	房屋建筑物 面积(m ²)
苏房权证新区字 第 00199718 号	营业大厅 房屋	苏州新区自来水建 设发展管理公司	苏州市高新区竹 园路 298 号 1 幢	2013 年 8 月 29 日	1,747.43

新区自来水公司供水服务厅建设单位为苏州新区自来水建设发展管理公司，于 2006 年取得建设工程规划许可证(苏新规 2006 建字 047 号)、建设工程施工许可证(320504200607180101)，工程设计单位为苏州新区建筑设计研究院，施工单位为宜兴市建工建筑安装有限责任公司，监理单位为苏州建设监理有限公司，合同开工日期为 2006 年 7 月 20 日，地上三层，钢筋混凝土结构，建成年份为 2007 年。

(2)土地使用权证

①土地登记状况

本次评估涉及的土地为工业用地，委估宗地位于江苏省苏州市高新区竹园路 300 号，总面积 2,100.00 平方米，其土地登记详细情况见表：

土地使用权证编号	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)
苏新国用(2012)第 002915 号	苏州新区自来水建设发展管理公司	苏州市高新区竹园路 300 号	出让	工业	2046 年 8 月 31 日	2,100.00

②土地历史来源及土地权利状况

被评估企业以转让方式取得该块土地的使用权，并于 2012 年 4 月 23 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 002915 号，地号 3205120070170127，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，上述房屋所有权证及土地使用权证无抵押等其他事项。

2、镇湖绣馆街 6-4 号商铺

(1)房屋所有权证

镇湖绣馆街 6-4 号商铺至评估基准日所购房产已办理房屋所有权证，权证编号为苏房权证新区字第 00095965 号，房屋所有权人为苏州高新区自来水有限公司。

镇湖绣馆街 6-4 号商铺为 3 层钢混结构，总建筑面积 492.75 平方米。其中：第 1 层为 166.77 平方米，第 2 层为 162.99 平方米，第 3 层为 162.99 平方米。委估房产为毛坯房，目前空置，临近绣品街主干道，一面临街，周围环境较好。

(2)土地使用权：

苏州高新区自来水有限公司提供的镇湖绣馆街 6-4 号商业街商铺《国有土地使用证》情况如下：

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)
苏新国用(2009)第 002329 号	苏州新区自来水建设发展管理公司	镇湖绣馆街 6-4 号	出让	商业用地	2046 年 02 月 27 日	267.5

截止评估基准日，上述房屋所有权证所有人、土地使用权证权利人仍为苏州高新区自来水有限公司改制前的苏州新区自来水建设发展管理公司，尚未变更，房屋所有权证及土地使用权证无抵押等其他事项。

(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，截至评估基准日，具体分布情况如下：

1. 存货主要为原材料及工程项目。其中，原材料主要包括供水所需的电器类、机械类、自控类、杂品类、水表类等材料共计94项，存放于供水部仓库；工程项目主要是未完工供水管道工程项目，包括特管项目、接水移表改装项目、远传表项目、二次供水工程、新接管道工程、调管项目及二次供水维护项目。

2. 建筑物类固定资产账面原值为394,534,095.75元，账面净值为282,998,596.78元，减值准备为零。营业大厅房屋位于苏州市高新区竹园路298号，资产取得方式为自建，镇湖绣馆街6-4号房产为购买取得。其中：

(1)房屋建筑物共计3项，账面原值为10,572,125.95元，账面净值为8,941,888.50元，房屋建筑物概况如下：

营业大厅房屋位于苏州市高新区竹园路298号，2009年2月投入使用。建筑面积1,747.43平方米，三层(局部四层)钢混结构建筑，底层层高4.0米，二、三层层高3.3米，建筑总高度14.05米。基础采用预制桩独立基础，主体采用框架结构、现浇砼屋面，墙体填充墙采用多孔砖、加气砼砌块混合砂浆砌筑。装修标准：砖墙内外为水泥砂浆抹灰、外墙乳胶漆和外墙面砖，局部铝合金玻璃幕墙，地面铺贴抛光砖，大门采用不锈钢玻璃门，窗采用彩色铝合金窗，水电配套设施齐全。建筑物抗震设防烈度为6级，主体结构设计使用寿命为50年。

镇湖绣馆街6-4号房产于2007年9月购买取得，三层钢混结构建筑，建筑面积492.75平方米，该房产为商业用房。委估房产为毛坯房，目前空置，临近绣品街主干道，一面临街，周围环境较好。

(2)供水管网共计362项，账面原值为383,961,969.80元，账面净值为274,056,708.28元，供水管道为球墨铸铁管，管径DN100mm~DN1200mm，于1993年至2008年间所建造。

3. 设备类固定资产账面原值为51,748,999.65元，账面净值为11,099,942.17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的，设备的性能、精度、效率等技术状态完好，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，设备运行正常、维护保养良好。

(1)机器设备共计193项，账面原值为45,706,849.55元，账面净值为8,953,081.96元。包括管道施工维护用设备、水质检测设备、住宅小区及企业用户远程电子表，远程电子表以苏州水表厂的瑞光、武汉水表厂的阿拉德为主。

(2)电子设备共计135项,账面原值为3,239,729.71元,账面净值为842,095.29元,包括办公家具、电脑、打印机、复印件等办公设备。

(3)车辆共计13辆,账面原值为2,802,420.39元,账面净值为1,304,764.92元。车辆相关情况见下表:

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	数量	启用日期	已行驶里程(公里)
1	苏 E58887	尼桑汽车 ZN6491E2G	郑州日产	1	2005-7	154100
2	苏 E58923	尼桑汽车 ZN6491E2G	郑州日产	1	2005-7	137391
3	苏 E59713	尼桑汽车 ZN6491E2G	郑州日产	1	2005-9	205126
4	苏 E2E631	达路 CA7130S	一汽华利(天津)	1	2006-7	145600
5	苏 E2F849	帕萨特 SVW7183LJI	上海大众	1	2006-8	132000
6	苏 E2N287	欧蓝德 JE3AS29XX72	日本三菱汽车	1	2007-9	160000
7	苏 E2M918	尼桑 ZN6452W1G	郑州日产	1	2007-9	100550
8	苏 E2N371	东风 LZ6510AQ85	东风柳州	1	2007-10	204000
9	苏 E23Z96	丰田 TV6460GL	天津一汽丰田	1	2009-11	60270
10	苏 E3CF56	尼桑 ZN6493H2G3	郑州日产	1	2010-5	68321
11	苏 E5HK25	尼桑 ZN6494H2G4	郑州日产	1	2010-12	55456
12	苏 E7FT60	尼桑 ZN6494H2G4	郑州日产	1	2011-9	32435
13	苏 ER695L	尼桑 ZN6494H2G4	郑州日产	1	2012-12	13860

上述车辆登记的车主信息仍为苏州高新区自来水有限公司改制前的苏州新区自来水建设发展管理公司,尚未变更。各车辆均正常使用且维护保养良好,各车辆均年检合格在有效期内。

(三)融资租赁

新区自来水公司与华融融资租赁股份有限公司于2012年9月25日签订融资租赁合同(编号:华融租赁(12)回字第1243603100号),合同约定出租人为:华融融资租赁股份有限公司,承租人为苏州高新区自来水有限公司,保证人为苏州高新区国有资产经营公司。

根据《回租物品转让协议》(编号:华融租赁(12)转字第1243603100号),苏州高新区自来水有限公司将已购进原价为222,260,200.00元的徐河动迁小区给水管道等物品,以双方商定2.2亿元价款转让给华融融资租赁股份有限公司,华融融资租赁股份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华融融资租赁股份有限公司,再以原物出租给苏州高新区自来水有限公司。

根据租金支付计划表,租赁期限自2012年9月25日至2018年10月15日,租金总额269,136,470.16元(其中设备本金220,000,000.00元,利息总额49,136,470.16元)。

融资租赁所涉及的资产包括:



1、苏州高新区自来水有限公司2009年以区域内调特管供水管网等实物资产增资的管网资产，对于该部分资产江苏华信资产评估有限公司于2012年9月21日出具了《苏州高新区自来水有限公司拟以部分自来水管网资产融资项目资产评估报告》(苏华评报字【2012】第N127号)，评估基准日为2012年6月18日，评估结果为17,339.41万元。

2、苏州高新区自来水有限公司2012年以区域内调特管网和电子表等实物资产增资的资产，对于该部分资产江苏华信资产评估有限公司于2012年9月21日出具了《苏州高新区自来水有限公司拟以部分自来水管网及计量系统资产融资项目资产评估报告》(苏华评报字【2012】第N142号)，评估基准日为2012年6月18日，评估结果为4,886.61万元。

两部分评估结果汇总为 22,226.02 万元，华融金融租赁股份有限公司与苏州高新区自来水有限公司以此作为融资租赁定价的参考依据。

截止评估基准日，新区自来水公司融资租赁款已支付本金 46,533,506.62 元，根据还款计划尚需支付本金 173,466,493.38 元，其中一年内到期的本金金额为 43,188,893.38 元。

(四)使用管网资产保证金

就苏州高新区自来水有限公司使用苏州高新区财政局、苏州高新区国有资产监督管理委员会办公室投资建设的供水管网等供水设施设备等事宜，双方达成协议，为确保苏州高新区自来水有限公司所使用的供水管网等供水设施设备安全和完整，保障区域内企事业单位及居民的用水安全，苏州高新区自来水有限公司同意向苏州高新区财政局、苏州高新区国有资产监督管理委员会办公室支付保证金，待苏州高新区自来水有限公司交回资产使用权后，苏州高新区财政局、苏州高新区国有资产监督管理委员会办公室将押金归还苏州高新区自来水有限公司。

截止评估基准日，新区自来水公司已向苏州高新区财政局支付保证金 1,178,108,502.76元(账面列示于其他应收款-保证金)。

(五)代管资产

此次评估涉及代管资产为3条供水管道，供水管网明细表第86#、114#、362#，代管管道资产情况见下表：

序号	名称	长度 (m)	管径 (mm)	材质	建成 年月	账面价值	
						原值	净值
1	新特 94-206	110	DN200	球墨铸铁管	1994-12	24,302.02	19,684.50
2	特管 2001-226	120	DN400	球墨铸铁管	2001-12	139,785.06	
3	特 2004-消防栓维			球墨铸铁管	2004-12	81,239.25	
	合计					245,326.33	19,684.50

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

苏州高新区自来水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. 新区管委会“关于苏州新区自来水建设发展管理公司改制的批复”(苏高新管〔2014〕148号)；
2. 房屋所有权证；
3. 土地使用权证；
4. 车辆行驶证；
5. 设备购置合同；
6. 供水管网施工许可证、竣工验收及完工报告及结算审核报告。

(四)取价依据

1. 《江苏省建筑与装饰工程计价价表》(2004年)；
2. 《江苏省市政工程计价价表》(2004年)；
3. 《江苏省安装工程计价价表》(2004年)；
4. 《江苏省建筑工程费用定额》(2009年)；
5. 2014年当地主要材料价格信息；
6. 苏州房产信息网及房屋中介公司的市场询价资料；
7. 《苏州市区2013年度各用途级别基准地价》；

8. 《最新资产评估常用数据与参数手册》;
9. 有关协议、合同、发票等资料;
10. 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;
11. 评估人员的现场勘察记录;
12. 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

大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告《大信专审字[2014]第15-00003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

新区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评估方法得出。

1. 流动资产

(1)流动资产中货币资金根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后账面值确定评估值；应收票据，根据企业提供的明细表，了解应收票据的变现能力以及出票人的信用程度，核实出票日期和到期日期，并验证期后收回情况，最终以核实后实际金额确定评估值；应收账款、预付账款、其他应收款等，根据企业提供的各项目的明细表，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。应收账款中涉及的应收水费账龄较长，可能存在无法收回的情况，评估时按账面值列示。其余部分均以清查核实后的金额确认评估值。

(2)存货主要有原材料、工程项目。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。

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。

工程项目，经核实，存货-工程项目中，工程周期在两年以上的项目为240个，其中部分项目已完工交付使用，公司由于未取得最后竣工决算审计资料、工程成本支出未完全入账等因素影响，故未对收入、成本予以结算，评估结果按账面数列示。

2. 固定资产——建筑物类

2-1、房屋建筑(供水服务大厅用房)

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，委估资产为专用供水服务大厅用房，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造价。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结算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。

2-2、镇湖绣馆街 6-4 号商铺

经市场调研，同区域内市场上可收集到足够的市场成交案例，故本次对镇湖绣馆街 6-4 号商铺采用市场法评估。采用市场法进行房地合一评估，评估结果已包含房屋所对应的土地使用权价值。

所谓市场比较法是指将估价对象与在近期已经发生的交易的类似出让用地进行比较，根据已经发生交易的类似出让用地的已知价格，修正得出评估对象市场价值的一种估价方法。

市场比较法评估的基本公式为：

$$P = P_D \times S$$

$$P_D = P_1 \times I_1 + P_2 \times I_2 + P_3 \times I_3$$



式中：P—待估房产总价

S—待估房产面积

P_D —待估房产单价

P_1 、 P_2 、 P_3 —市场交易案例经修正后单价

I_1 、 I_2 、 I_3 —市场交易案例权数

其中 $P_i = Q_i \times A \times B \times C \times D$

式中： Q_i —市场交易案例单价

A—交易情况修正系数

B—交易期日修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

2-3、供水管网

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，委估资产为供水管网，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，因市场上无同类型资产出租，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：根据企业提供的管网工程的有关竣工决算资料及工程所在地的定额标准，结合管网工程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造价。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，计算出管网工程的前期费用及其他费用，并加计资金成本，从而计算出委估管网的重置全价。

类比方法是以有代表性的供水管道做参照物，对同类型的管道，在管径、长度、用材等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比管道单位重置全价。

①建安工程费

对于典型管道工程，按照定额标准进行取费计算，套用评估基准日时点的人、材、机市场价格确定建安工程费用。

对于其他管道工程选取与被评估管道类似、用材、管径、长度基本相符的、基本一致的近期结算工程或近期建成的类似工程单位造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估管道进行比较，对其管径、长度特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建安工程造价。

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。

委估管道工程的前期及其他费用，按照工程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

本次评估中，根据给水管道的实际存在状态，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。

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

本报告所评设备重置全价由二部分组成，一部分为购置费用，即现行购置价；一部分为从属费用，即未含在现行购置价中的运杂费、安装调试费等，对

汽车为车辆购置附加税及有关牌照费等。

设备评估原值=现行购置价+从属费用

其中：对于通用设备的现行市价向有关生产厂家、产品经销商咨询或参照同类型产品取得。

从属费用的确定：

运杂费：对国产设备仅指将设备从购买地运送至使用地所发生的费用，一般根据经验确定。

安装调试费根据设备安装调试复杂程度及占设备现行购价的比例参照一般惯例确定。

(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：

成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×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：

成新率=观察法成新率×60%+(使用年限法成新率与里程法成新率孰低)×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. 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。

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：

$$\text{待估宗地总价}(P) = \text{待估宗地单价}(P_D) \times \text{待估宗地面积}(S)$$

$$\text{待估宗地单价}(P_D) = \text{基准地价}(M) \times \text{土地使用年限修正系数}(A) \times \text{具体对象区}$$

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)

5. 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。

6. 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。

其中：企业预收账款均为预收代建工程款，由于其中部分项目虽已完工交付使用，但公司由于未取得最后竣工决算审计资料、工程成本支出未完全入账等因素影响，部分代建工程项目未能确认收入，故按照合同进度支付的代建工程款一直挂账预收账款，此次评估时，对预收账款按账面值列示。

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，新区自来水公司的资产账面价值为 2,046,771,681.49 元，负债账面价值为 1,555,672,232.57 元，股东全部权益账面价值为 491,099,448.92 元；经评估后，总资产评估值为 2,045,925,322.78 元，负债评估值为 1,555,672,232.57 元，股东全部权益评估值为 490,253,090.21 元，总资产评估值比账面值减值 846,358.71 元，减值率 0.04%；股东全部权益评估值比账面值减值 846,358.71 元，减值率 0.17%。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：苏州高新区自来水有限公司

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	1,748,725,070.28	1,748,725,070.28	-	
2	非流动资产	298,046,611.21	297,200,252.50	-846,358.71	-0.28%
3	固定资产	294,098,538.95	293,179,494.50	-919,044.45	-0.31%
4	无形资产	3,948,072.26	4,020,758.00	72,685.74	1.84%
5	资产总计	2,046,771,681.49	2,045,925,322.78	-846,358.71	-0.04%
6	流动负债	1,055,335,055.57	1,055,335,055.57	-	
7	非流动负债	500,337,177.00	500,337,177.00	-	
8	负债总计	1,555,672,232.57	1,555,672,232.57	-	
9	净资产(所有者权益)	491,099,448.92	490,253,090.21	-846,358.71	-0.17%

增减值原因分析：

固定资产减值 91.90 万元，减值率 0.31%，被评估企业改制前以 2014 年 6 月 30 日为基准日进行净资产评估，固定资产增值 3,277.04 万元，企业进行了账务处理，固定资产净值增值额并入固定资产账面原值形成新的账面原值，在此基础上计提累计折旧，形成新的账面净值；本次评估基准日为 2014 年 8 月 31 日，与上次评估基准日较为接近，故评估原值未发生波动，净值减值 91.90 万元是由于企业会计折旧年限与评估可使用年限差异所致。无形资产(土地使用权)



增值同样由于上述原因所致。

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大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告《大信专审字[2014]第 15-00003 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. 根据 2014 年 8 月 27 日新区管委会“关于苏州新区自来水建设发展管理公司改制的批复”(苏高新管[2014]148 号)，同意苏州新区自来水建设发展管理公司改制为苏州高新区自来水有限公司，注册资本变更为 491,796,962.32 元，股东变更为苏州高新区经济发展集团总公司。新区自来水公司于评估基准日后 2014 年 9 月 4 日完成工商变更登记。

3. 截止评估基准日，新区自来水公司所提供的房屋所有权证、土地使用权证所载明的权利人仍为苏州高新区自来水有限公司改制前的苏州新区自来水建设发展管理公司，公司尚未变更。此次评估未考虑权证变更所要发生的税费因素对评估结果的影响。

4. 新区自来水公司工程项目中工程周期在两年以上的项目为 223 个，其中部分项目已完工交付使用，新区自来水公司由于未取得最后竣工决算审计资料、工程成本支出未完全入账等因素影响，故未对收入、成本予以结算。评估时，对于存货中的工程项目及预收账款按账面值列示。应收账款中涉及的应收水费账龄较长，可能存在无法收回的情况，评估时按账面值列示。受条件限制，上述资产对公司净资产的影响金额无法确定，本报告的评估结果未考虑上述事项的影响。

5. 本次评估中，供水管网内所含三条代管管道评估值按账面值列示。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 本次评估的目的是为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高新区自来水有限公司股东全部权益价值行为提供作价参考，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。

10. 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。

11. 本次评估中，我们查看了每项委估房屋建筑物的外部状况，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。

12. 本次评估中，根据给水管道的实际存在状态，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。

13. 本次评估中，设备类资产评估价值未扣除增值税(进项税额)。

14. 新区自来水公司与华融融资租赁股份有限公司于 2012 年 9 月 25 日签订融资租赁合同(编号：华融租赁(12)回字第 1243603100 号)，合同约定出租人为：华融融资租赁股份有限公司，承租人为苏州高新区自来水有限公司，保证人为苏州高新区国有资产经营公司。

融资租赁所涉及的资产详见报告正文三评估对象和范围(三)融资租赁。

根据租金支付计划表，租赁期限自 2012 年 9 月 25 日至 2018 年 10 月 15 日，租金总额 269,136,470.16 元(其中设备本金 220,000,000.00 元，利息总额 49,136,470.16 元)。

截止评估基准日，新区自来水公司融资租赁款已支付本金 46,533,506.62 元，根据还款计划尚需支付本金 173,466,493.38 元，其中一年内到期的本金金额为

43,188,893.38 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。

15. 新区自来水公司对外担保事项:

苏州高新区自来水有限公司为苏州市新浒旅游开发有限公司因农民集中住房建设向中国农业银行苏州市分行营业部进行中长期贷款提供担保,担保金额肆亿元整,担保主债权自2011年12月1日起至2016年11月30日止。

苏州高新区自来水有限公司为苏州市虎丘区滨湖农业发展有限公司向恒丰银行股份有限公司苏州分行进行短期流动资金贷款提供担保,担保金额壹亿元整,担保主债权自2014年3月18日起至2015年3月17日止。

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。



评估机构法定代表人(或授权代表):

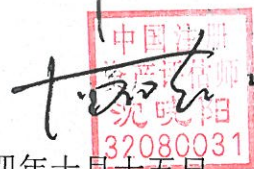
Handwritten signature of the legal representative/authorized representative.

注册资产评估师:



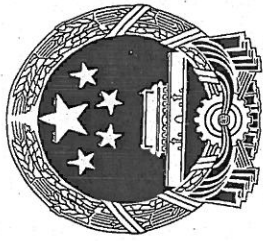
Handwritten signature of the registered asset appraiser Pan Kang.

注册资产评估师:



Handwritten signature of the registered asset appraiser Chen Shiyang.

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: 北京财办局
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	

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，领取《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日起至六月三十日，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

2010年度	2011年度	2012年度
2011.4.2	2012.3.25	2012.3.25



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



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

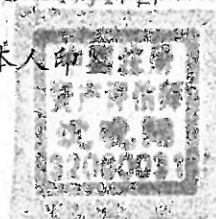
证书编号: 32080031

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: 本人印章

[Handwritten signature]



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 李俊



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:

[Handwritten signature]



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 2011.12.7 潘康