

北京首创股份有限公司  
拟收购铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司 100% 股权项目  
资产评估报告

中威正信评报字（2014）第 1038 号

中威正信（北京）资产评估有限公司

2014 年 4 月 30 日



# 目 录

<b>声 明</b> .....	<b>2</b>
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	8
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告日.....	26
<b>附件目录</b> .....	<b>28</b>

## 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、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、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。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2014年4月30日

# 北京首创股份有限公司

## 拟收购铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司 100%股权项目

### 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2014）第 1038 号

中威正信（北京）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实施股权收购行为涉及的铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司 100%股东权益在 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。

一、评估目的：根据北京首创股份有限公司（简称：“首创股份”）拟收购铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司（简称：“污水公司”）100%股权这一经济行为之需要（根据首创股份 2013 年 12 月 10 日第五届董事会 2013 年度第十三次临时会议决议），对所涉及的铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司 100%股东权益进行评估，提供该股东权益截止评估基准日 2013 年 12 月 31 日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司于评估基准日的 100%股东权益。

三、评估范围：本次评估范围为铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司于评估基准日未经过剥离的、经专项审计后的全部资产及负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2013 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法

七、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在持续经营前提下，污水公司截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日总资产账面价值为 52,293.66 万元，评估价值为 70,039.24 万元，增值额为 17,745.58 万元，增值率为 33.93%；总负债账面价值为 48,050.11 万元，评估价值为 48,050.11 万元，评估无增减；净资产账面价值为 4,243.54 万元，评估价值为 21,989.13 万元，增值额为 17,745.58 万元，增值率为 418.18%。评估结果详见下表：

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%
流动资产	14,045.91	14,045.91	0.00	0.00
非流动资产	38,247.74	55,993.32	17,745.58	46.40
长期股权投资				
固定资产	617.30	493.32	-123.98	-20.08
无形资产	37,630.44	55,500.00	17,869.56	47.49
长期待摊费用				
<b>资产总计</b>	<b>52,293.66</b>	<b>70,039.24</b>	<b>17,745.58</b>	<b>33.93</b>
流动负债	36,869.92	36,869.92	0.00	0.00
非流动负债	11,180.19	11,180.19	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>48,050.11</b>	<b>48,050.11</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>4,243.54</b>	<b>21,989.13</b>	<b>17,745.58</b>	<b>418.18</b>

增减值原因分析：

1、特许经营权资产评估增值 16,969.56 万元，账面价值按照特许经营权合同金额确认，只包含了实物资产的造价部分，而无形资产部分的价值作为表外业务，本次评估按照盈利预测假设对其进行估值量化；

2、存在表外业务——政府专项补贴 1200 万，按 25% 的所得税率扣除税金后，合同权益 900.00 万元。

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

## （二）收益法评估

污水公司总资产账面价值为 52,293.66 万元，总负债账面价值为 48,050.11 万元，净资产账面价值为 4,243.54 万元。收益法评估后的全部股东权益价值为 22,120.00 万元，增值额为 17,876.46 万元，增值率为 421.26 %。

增减值原因分析：

收益法评估考虑了在特许经营期内受政府特许保护，在经营层面上是免竞争性，资产满负荷运行，达到最佳利用；在水量方面，项目工程的规划产能符合地方社会的发展需求，也有政府保底承诺；在水价方面相对刚性一般不会下行调整（如铁岭 1 期项目，在水质提标到一级以后，水价从原来的 0.76 元/吨，提高到 1.24 元/吨），即便由于物价原因经营成本上升，政府可以承诺按一定的调价公式提高水价足以弥补相关新增成本，所以现金流是稳健的；在生产规模上，随着新建和拟建的项目工程逐渐投入使用，会增加边际贡献，同

时体现规模效应，如固定成本与费用会被摊薄；另外像企业的一些流转税免税政策、地方上的人工成本优势等情况，也会随着经营规模的增加而显示出利好效果。

### （三）评估结果的确定

考虑到本次评估中，资产基础法仅能反映企业各项可确指资产的价值，未包括企业管理团队的价值和企业商誉，故不能全面、合理地体现企业的整体价值。另外，在成本法中对特许经营权进行单独评估时，对于其之于全部生产资料的规模权重、效益贡献占比的估计，受制于量化过程中的主观因素，可能存在一定的技术风险。评估人员认为，成本法的评估是比较通行的规矩的呆板的计算途径，相对保守。而在收益法评估过程中，各种假设定义是基于客观实际的，一些参数取定也是尽量稳健，评估师经过对污水公司特许经营权情况、项目建设与运营状况、水费定价政策和财务状况的调查及分析，并依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的、适用的价值类型做了比较，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映污水公司的所有者权益价值。

因此本次评估我们以收益法的评估结论为最终评估结论，即污水公司全部股东权益在 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 22,120.00 万元。

### （四）有关说明

#### 项目合规性统计

序号	资料名称	铁岭			开原		清河	
		1 期	1 期提标	2 期	1 期	2 期	1 期	2 期
1	《项目可行性研究报告》或者《项目初设报告》	有，电子版	有，纸质版	有，电子版	有，纸质版	有，电子版	有，纸质版	有，纸质版
2	可研和初设的批复	辽计发【1999】413 号	可研批复，铁市发改综合【2012】187 号	可研批复，铁市发改综合【2012】186 号	初设批复，铁发改综合【2009】320 号	可研批复，铁发改综合【2011】266 号		可研批复，铁发改环资【2012】225 号
3	《环评批复》		铁市环审表【2012】29 号	铁市环审表【2012】28 号		铁市环审表【2011】30 号		
4	《特许经营协议》	有，已签字盖章	有，已签字盖章	有，已签字盖章	有，已签字盖章	有，已签字盖章	有，委托经营，已签字盖章	有，已签字盖章

5	水费定价	0.76 元/吨	1.24 元/吨	1.24 元/吨	1.20 元/吨	1.20 元/吨	定额 200 万/年	1.20 元/吨
6	《建设用地规划许可证》			地字第 0121103014 0000 号	地字第 211282200 900012 号	地字第 2112822012 00133 号		
7	《建设工程规划许可证》			建字第 0131103014 0101 号	有,画面不 是很清晰	建字第 2112822012 00134 号		
8	环保验收情况			铁市环 验函【2013】 23		铁市环验 函【2013】 24		

## 各项目及特许经营权情况

项目	铁岭污水处理 厂 1 期	铁岭污水处理 厂提标	铁岭污水处理 厂 2 期	开原 1 期	开原 2 期	清河 1 期	清河 2 期
BOT 或者 TOT 合同的签订日期 (年月)	2006.12	2013.12	2013.12	2013.1 2	2013.1 2	2013.1 2	2013.1 2
开工日期	2000.6	2012.7	2012.7	2008. 7	2012. 7	2008. 7	待建, 地勘 立项 用地 规划 已完 成
竣工日期	2003.8	13 年 12 月完成, 预计 2014 年 5 月完成调试, 预计 2014 年 6 月完成验收运行, 污水公司垫资	2013.10 验收完成, 试运行, 由污水公司先期垫资	2010	2013. 10 试 运营, 现已 完成 环保 验收	2009. 6	预计 2015 年初
试运营日期 (特许经营开始日期)	2007/2/15	2014/6/1	2014/3/1	2014/ 1/1	2014/ 1/1	2011/ 5/1	2015/ 1/1
经营期限 (年)	30	*	*	30	*	28.3	30
特许经营期剩余年限	23.1	23.1	23.1	30.0	30.0	25.7	31.0

本次评估是在铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司的生产经营会按其假设持续下去,

并在可预见的未来不会发生重大改变即持续经营的假设前提下进行的。

我们特别强调：本评估意见仅作为北京首创股份有限公司拟收购铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司的价值参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2013 年 12 月 31 日起，至 2014 年 12 月 30 日止。

本评估项目的报告日为 2014 年 4 月 30 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，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，并关注特别事项说明。



# 北京首创股份有限公司

## 拟收购铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司 100%股权项目

### 资产评估报告

中威正信评报字（2014）第 1038 号

北京首创股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司(以下简称：中威正信评估公司)接受贵单位的委托，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，对贵公司拟实施股权收购行为涉及的铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司 100%股东权益在 2013 年 12 月 31 日所表现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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：北京首创股份有限公司

公司名称：北京首创股份有限公司

简称：首创股份

住所：北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店写字楼 15 层

注册资本：220,000 万元

公司类型：股份有限公司

法定代表人：刘晓光

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、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)。

作为一家国有控股上市公司，北京首创股份有限公司自成立以来一直致力于推动公用基础设施产业市场化进程，主营业务为基础设施的投资及运营管理，发展方向定位于中国环境产业领域。公司发展战略是：以水务为主体，致力于成为国内领先的综合环境服务商。

公司凭借清晰的战略规划和灵活的经营理念，短短十多年时间，潜心培育出资本运作、

投资、运营、人力等各方面竞争优势，具备了工程设计、总承包、咨询服务等完整的产业价值链，成为中国水务行业中知名的领军企业。

目前，公司在北京、天津、湖南、山西、安徽等 16 个省、市、自治区的 40 个城市拥有参控股水务项目，水处理能力近 1600 万吨/日，服务人口总数超 3000 万。截至 2013 年 12 月 31 日，公司总股本 22 亿股，总资产 243.26 亿元，净资产 98.40 亿元。

首创股份将根植于中国环境产业领域，努力打造成为具有世界影响力的国内领先的城市环境综合服务商。

## （二）被评估单位概况

### 1. 企业基本情况

名称：铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司（以下简称：“污水公司”）

住所：铁岭市银州区龙山乡园艺村马蓬沟

法定代表人：郑庭信

注册资本：3750 万元人民币

实收资本：3750 万元人民币

企业类型：有限责任公司

经营范围：城市污水处理；污泥利用。（法律、行政法规或者国务院决定禁止经营或需经有关部门前置审批而未获批准的项目除外）

成立日期：2006 年 12 月 20 日

营业期限：2037 年 1 月 4 日

### 2. 企业历史沿革及简介

污水公司系由铁岭市工商行政管理局批准，由辽宁泓源大禹水务有限公司、沈阳汇谷经贸有限公司共同出资，于 2006 年 12 月 20 日成立的有限责任公司，出资金额和持股比例如下：

投资者名称	投资金额（元）	所占比例(%)
辽宁泓源大禹水务有限公司	19,125,000.00	51.00
沈阳汇谷经贸有限公司	18,375,000.00	49.00
合计	37,500,000.00	100.00

污水公司现负责铁岭市污水处理厂和开原市污水处理厂、清河区污水处理厂的运营。

2006 年底污水公司与铁岭市政府签订了特许经营协议，取得了铁岭市污水处理厂（10 万吨/日）30 年的特许经营权。2012 年起铁岭市对污水处理厂进行扩建（规模为 5 万吨/日），并对原来的 10 万吨/日进行提标改造，目前污水公司已经取得了扩建、提标后的特许经营权。提标及扩建完成后，污水公司铁岭地区污水处理能力为 15 万吨/日。

2008 年起污水公司与开原市政府签订了委托经营权协议，取得了开原市污水处理厂（5 万吨/日）的经营权，并在 2013 年 12 月 31 日起与政府签订了 TOT 特许协议，将原来的委托经营变更为 TOT 特许经营。此外，污水公司与开原市政府就开原污水处理厂扩建

项目（6 万吨/日，一期 3 万吨/日）签订了 BOT 特许经营协议。两项目处理能力合计 8 万吨/日，特许经营期为 30 年。

2013 年，污水公司与清河区政府签订了协议，取得了清河区污水处理厂（1.5 万吨/日）的委托经营协议，委托期限为 15 年。污水公司在此基础上，进一步取得了清河区污水处理厂二期的 BOT 经营权，目前暂未也已经签署协议。

污水处理行业的经营特点为：污水处理过程即为生产过程，几乎无产品存货；客户单一；无明显的季节性波动。

### 3. 项目概况

截至目前，污水公司拥有 3 个污水处理厂，分别是为铁岭厂（公司总部所在地）、开原厂和清河厂，其中完工的厂区包括铁岭的 1 期（含提标工程，TOT 形式）和 2 期（TOT 形式）、开原的 1 期（委托经营转 TOT 形式）和 2 期（BOT 形式），清河的 1 期（委托经营），合计处理规模 24.5 万吨/日。

另外，清河还有 2 期工程的计划，拟 BOT 形式，2015 年年初建成并投入使用，处理规模为 2.5 万吨/日。

本次评估考虑的污水公司合计处理规模为 27.0 万吨/日。

项目	铁岭	开原	清河	合计
设计日污水处理能力（万吨/日）	15.0	8.0	4.0	27.0
一期工程	10.0	5.0	1.5	16.5
二期工程	5.0	3.0	2.5	10.5

4. 污水公司前三年及评估基准日经审计的财务状况、经营数据如下表：

#### 财务状况表

单位：人民币万元

项目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总计	19,613.43	20,160.37	52,293.66
负债总计	12,078.26	12,751.04	48,050.11
净资产	7,535.17	7,409.33	4,243.54

#### 经营成果表

额单位：人民币万元

项目	2011 年度	2012 年度	2013 年
营业收入	2,297.96	2,841.28	2,470.62
营业成本	969.38	1,558.41	1,571.74
利润总额	169.45	7.81	-369.05
净利润	169.45	-4.89	-369.05

上述 2011 年数据经铁岭华实联合会计师事务所审计，并出具了铁华联会审（2012）12 号无保留意见审计报告，2012 年和 2013 年数据经利安达会计师事务所审计，并出具了利安达专字[2014]第 1120 号标准无保留意见审计报告。

#### 5. 主要的会计政策

污水公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

#### 6. 主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	0
城市维护建设税	应纳流转税额	0
教育费附加	应纳流转税额	0
地方教育费附加	应纳流转税额	0
企业所得税	应纳税所得额	25

#### （三）委托方与被评估单位关系

委托方首创股份是被评估单位污水公司的拟收购方。

#### （四）委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估目的涉及的其他评估报告使用者分别为首创股份、北京市国资委以及国家法律法规明确的其他评估报告使用者，除此之外，本报告不得被任何其他方使用或依赖。

## 二、评估目的

根据北京首创股份有限公司（简称：“首创股份”）拟收购铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司（简称：“污水公司”）100%股权这一经济行为之需要（根据首创股份 2013 年 12 月 10 日第五届董事会 2013 年度第十三次临时会议决议），对所涉及的铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司 100%股东权益进行评估，提供该股东权益截止评估基准日 2013 年 12 月 31 日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司 100%股东权益。

本次评估范围为铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司于评估基准日未经过剥离的、经专项审计后的全部资产及负债。铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司经审计后的评估基准日总资产 52,293.66 万元，总负债 48,050.11 万元，净资产 4,243.54 万元。具体如下表：

科目	金额
一、流动资产合计	14,045.91
货币资金	133.15
应收账款	1,985.37
其他应收款	11,920.78
存货	6.61
二、非流动资产合计	38,247.74
固定资产	617.30
无形资产	37,630.44
<b>三、资产总计</b>	<b>52,293.66</b>
四、流动负债合计	36,869.92
短期借款	500.00
应付账款	1,646.55
应交税费	215.84
应付利息	41.32
其他应付款	28,876.21
一年内到期的非流动负债	5,240.00
其他流动负债	350.00
五、非流动负债合计	11,180.19
长期借款	11,180.19
<b>六、负债总计</b>	<b>48,050.11</b>
<b>七、净资产</b>	<b>4,243.54</b>

评估基准日数据经利安达会计师事务所专项审计，报告号为利安达专字[2014]第 1120 号。本次评估不存在其他表外资产，各污水项目不涉及土地使用权，相关特许经营权纳入评估，作为其他无形资产。

#### 四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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

1. 本项目资产评估基准日是 2013 年 12 月 31 日；
2. 评估基准日是委托方根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；
3. 本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

1. 北京首都创业集团有限公司董事会决议（2013 年第 14 次会议）；
2. 北京首创股份有限公司第五届董事会 2013 年度第十三次临时会议决议；
3. 污水公司股东沈阳汇谷经贸有限公司的股东决定；
4. 污水公司辽宁泓源大禹水务有限公司的股东决定；
5. 污水公司股东会决议；

### (二)法律法规依据

1. 国务院 1991 年第 91 号令颁发的《国有资产评估管理办法》；
2. 原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
3. 《企业国有产权收购管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日国资委、财政部第 3 号令）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；
6. 财政部 2005 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；
- 8.《关于企业国有产权收购有关事项的通知》（2006 年 12 月 31 日国资发产权[2006]306 号）；
9. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会印发的《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发[2008]5 号）；
10. 2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日施行）；
12. 《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；
13. 《企业会计准则》；
14. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
15. 国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

### (三) 准则依据

1. 资产评估准则——基本准则；
2. 资产评估职业道德准则——基本准则；
3. 资产评估准则——评估报告；
4. 资产评估准则——评估程序；
5. 资产评估准则——独立性准则

6. 资产评估准则——业务约定书；
7. 资产评估准则——工作底稿；
8. 资产评估准则——机器设备；
9. 资产评估准则——不动产；
10. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
11. 资产评估准则——企业价值；
12. 资产评估价值类型指导意见；
13. 中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》（2009年7月1日起施行）。

#### (四)权属依据

1. 营业执照、公司章程、验资报告等；
2. 车辆行驶证；
3. 土地使用权证；
4. 重要设备购买合同、发票；
5. 其他产权证明文件。

#### (五)取价依据

1. 中国机械工业出版社出版的《2014年中国机电产品报价手册》；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 污水公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
4. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；
5. 评估人员现场勘察及市场调查情况；
6. 首创股份与污水公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
7. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
8. 其它相关资料。

#### (六)其他参考依据

1. 企业提供的评估基准日资产清查评估明细表；
2. 企业提交的财务会计经营资料、2012年度审计报告及2013年12月31日审计报告；
3. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
4. 统计部门资料；
5. 设备询价的相关网站或图书。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过资产基础法（也叫成本法）、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行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。

### （二）评估方法选择

经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内针对污水公司项目公司股权收购的市场尚未完全公开，相关股权公平交易价格较少，难于选取具有可比性的参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

根据我们对污水公司经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可以采用资产基础法。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法和资产基础法，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

### （三）资产基础法应用介绍

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

综上所述，本次对污水公司的股东权益价值采用资产基础法评估，并形成最终的评估结论。



各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

## 1. 流动资产的评估

### (1) 货币资金的评估

污水公司的货币资金为现金和银行存款。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款是指企业存在银行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

### (2) 债权性资产的评估

污水公司的债权性资产包括应收账款、预预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

### (3) 存货的评估

存货主要包括原材料。评估人员根据企业提供的存货明细清单，核实有关购置发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度和成本核算制度，并对其进行了重点抽样盘点。对主要存货采用核实评估基准日最近不含税市场价格与企业账面价值进行核对分析，以核实分析后计算结果确认最终评估值。

## 2. 机器设备的评估

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定以重置成本为本次资产评估的计价标准，主要采用重置成本法确定委估设备的市场价值。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的重置价值，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：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

## 3. 无形资产的评估

无形资产主要为铁岭厂、开原厂和清河厂的污水处理特许经营权，对于此资产组本次评估采取了收益折现法进行评估，评估结论中包含了有形价值（如实物资产的所有权、使

用权) 和无形价值 (如受官方保护的特许排他的经营权利及排污收费权等等) 两部分。

特许经营权收益法评估的基本计算原理是:

$$P0 = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + R)^i}$$

该基本公式可以解释为特许经营权的市场价值等于其尚存受益期间内的现金流贡献折现价值。 $n$  为特许经营权的尚存受益年限;  $R$  为资产组适用的折现率;  $A_i$  代表各期的资产组现金流贡献,  $A_i =$  营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 管理费用 + 折旧/摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加

其他无形资产还有政府补贴合同权利, 如拨付 1200 万的治河专项补贴, 已收到的款项和专线审计一致, 按照其他流动负债账面保留, 而要单独确认其他无形资产-合同权利, 同时还要扣减所得税。

#### 4. 负债的评估

负债包括短期借款、应付账款、应交税费、应付利息、其他应付款、其他非流动负债和长期借款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上, 根据账务审核资料等相关资料, 进行了了解分析, 以核实后账面值确定评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后, 立即组成资产评估组制定评估计划, 正式进入现场, 开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则, 对评估范围内的资产进行了评估, 具体步骤如下:

- (一) 听取有关人员介绍委估资产的基本情况, 明确评估业务基本事项;
- (二) 与首创股份签订资产评估业务约定书;
- (三) 编制评估计划, 组织评估人员, 指导被评估单位清查资产、准备评估资料;
- (四) 对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实, 确定评估范围及对象;
- (五) 对本次评估范围内资产进行现场调查, 并核实、分析, 对实物资产进行实地抽查盘点;
- (六) 根据评估目的及委估资产所具备的条件, 确定评估方法;
- (七) 进行市场调查, 收集相关资料, 对各类资产及负债进行评定估算;
- (八) 核定修正评估值, 编制填写有关评估表格;
- (九) 收集、分析、预测未来收益相关资料;

- (十) 归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- (十一) 对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- (十二) 整理装订评估工作底稿并归档。

## 九、评估假设

### (一) 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。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，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

### (二) 资产持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

### (三) 企业有限持续经营假设

该假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### (四) 一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

### (五) 特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没

有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设污水公司所开发项目是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法规、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

在持续经营前提下，污水公司截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日总资产账面价值为 52,293.66 万元，评估价值为 70,039.24 万元，增值额为 17,745.58 万元，增值率为 33.93 %；总负债账面价值为 48,050.11 万元，评估价值为 48,050.11 万元，评估无增减；净资产账面价值为 4,243.54 万元，评估价值为 21,989.13 万元，增值额为 17,745.58 万元，增值率为 418.18 %。评估结果详见下表：

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%
流动资产	14,045.91	14,045.91	0.00	0.00
非流动资产	38,247.74	55,993.32	17,745.58	46.40
长期股权投资				
固定资产	617.30	493.32	-123.98	-20.08
无形资产	37,630.44	55,500.00	17,869.56	47.49
长期待摊费用				
<b>资产总计</b>	<b>52,293.66</b>	<b>70,039.24</b>	<b>17,745.58</b>	<b>33.93</b>
流动负债	36,869.92	36,869.92	0.00	0.00
非流动负债	11,180.19	11,180.19	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>48,050.11</b>	<b>48,050.11</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

净资产（所有者权益）	4,243.54	21,989.13	17,745.58	418.18
------------	----------	-----------	-----------	--------

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

增减值原因分析：

1、特许经营权资产评估增值 16,969.56 万元，账面价值按照特许经营权合同金额确认，只包含了实物资产的造价部分，而无形资产部分的价值作为表外业务，本次评估按照盈利预测假设对其进行估值量化；

2、存在表外业务——政府专项补贴 1200 万，按 25%的所得税率扣除税金后，合同权益 900.00 万元。

## （二）收益法评估结论

污水公司总资产账面价值为 52,293.66 万元，总负债账面价值为 48,050.11 万元，净资产账面价值为 4,243.54 万元。收益法评估后的全部股东权益价值为 22,120.00 万元，增值额为 17,876.46 万元，增值率为 421.26 %。

增减值原因分析：

收益法评估考虑了在特许经营期内受政府特许保护，在经营层面上是免竞争性，资产满负荷运行，达到最佳利用；在水量方面，项目工程的规划产能符合地方社会的发展需求，也有政府保底承诺；在水价方面相对刚性一般不会下行调整（如铁岭 1 期项目，在水质提标到一级以后，水价从原来的 0.76 元/吨，提高到 1.24 元/吨），即便由于物价原因经营成本上升，政府可以承诺按一定的调价公式提高水价足以弥补相关新增成本，所以现金流是稳健的；在生产规模上，随着新建和拟建的项目工程逐渐投入使用，会增加边际贡献，同时体现规模效应，如固定成本与费用会被摊薄；另外像企业的一些流转税免税政策、地方上的人工成本优势等情况，也会随着经营规模的增加而显示出利好效果。

## （三）评估结果的确定

考虑到本次评估中，资产基础法仅能反映企业各项可确指资产的价值，未包括企业管理团队的价值和企业商誉，故不能全面、合理地体现企业的整体价值。另外，在成本法中对特许经营权进行单独评估时，对于其之于全部生产资料的规模权重、效益贡献占比的估计，受制于量化过程中的主观因素，可能存在一定的技术风险。评估人员认为，成本法的评估是比较通行的规矩的呆板的计算途径，相对保守。而在收益法评估过程中，各种假设定义是基于客观实际的，一些参数取定也是尽量稳健，评估师经过对污水公司特许经营权情况、项目建设与运营状况、水费定价政策和财务状况的调查及分析，并依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的、适用的价值类型做了比较，认为收益法的

评估结果能更全面、合理地反映污水公司的所有者权益价值。

因此本次评估我们以收益法的评估结论为最终评估结论，即污水公司全部股东权益在 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 22,120.00 万元。

## 十一、特别事项说明

(一) 在执行本评估项目过程中，我们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了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

### (二) 重大期后事项

自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现污水公司有重大期后事项发生；

评估基准日后有效期内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；

评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

(三) 评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

(五) 本次评估未考虑股权流动性和控股权溢价对评估对象价值的影响。

### (六) 项目合规性统计

序号	资料名称	铁岭			开原		清河	
		1 期	1 期提标	2 期	1 期	2 期	1 期	2 期
1	《项目可行性研究报告》或者《项目初设报告》	有, 电子版	有, 纸质版	有, 电子版	有, 纸质版	有, 电子版	有, 纸质版	有, 纸质版
2	可研和初设的批复	辽计发【1999】413 号	可研批复, 铁市发改综合【2012】187 号	可研批复, 铁市发改综合【2012】186 号	初设批复, 铁发改综合【2009】320 号	可研批复, 铁发改综合【2011】266 号	在政府手中, 未取得	可研批复, 铁发改环资【2012】225 号

北京首创股份有限公司拟收购铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司 100%股权项目资产评估报告

3	《环评批复》	辽环函【1999】192号	铁市环审表【2012】29号	铁市环审表【2012】28号	有文件, 缺文号	铁市环审表【2011】30号	有文件, 缺文号	铁市环审表【2012】36号
4	《特许经营协议》	有, 已签字盖章	有, 已签字盖章	有, 已签字盖章	有, 已签字盖章	有, 已签字盖章	有, 委托经营, 已签字盖章	有, 已签字盖章
5	水费定价	0.76 元/吨	1.24 元/吨	1.24 元/吨	1.20 元/吨	1.20 元/吨	定额 200 万/年	1.20 元/吨
6	《建设用地规划许可证》	编号: 1999-055 号	地字第 D1311030110000 号	地字第 01211030140000 号	地字第 211282200900012 号	地字第 211282201200133 号	地字第 211204200800007 号	办理当中, 即将取得
7	《建设工程规划许可证》	编号: 补 2004-014 号	已验收合格, 即将取得批文	建字第 01311030140101 号	建字第 2111XXX X001017 号	建字第 211282201200134 号	建字第 211204200800004 号	办理当中, 即将取得
8	环保验收情况	辽环验【2006】5 号	办理当中, 即将取得	铁市环验函【2013】23	在政府手中, 未取得	铁市环验函【2013】24	在政府手中, 未取得	办理当中, 即将取得
9	土地划拨证书	有	有	有	有	有	有	有
10	建筑工程施工证	有	办理当中, 即将取得	有	在政府手中, 未取得	办理当中, 即将取得	有	办理当中, 即将取得

(七) 各项目及特许经营权情况

项目	铁岭污水处 理厂 1 期	铁岭污水处理厂提 标	铁岭污水处 理厂 2 期	开原 1 期	开原 2 期	清河 1 期	清河 2 期
BOT 或者 TOT 合同的 签订日期 (年月)	2006.12	2013.12	2013.12	2013.12	2013.12	2013.12	2013.12
开工日期	2000.6	2012.7	2012.7	2008.7	2012.7	2008.7	待建, 地勘 立项用地规 划已完成
竣工日期	2003.8	13 年 12 月完成, 预计 2014 年 5 月 完成调试, 预计 2014 年 6 月完成 验收运行, 污水 公司垫资	2013.10 验收 完成, 试运行, 由污水公司先 期垫资	2010	2013.10 试运 营, 现已完成 环保验收	2009.6	预计 2015 年 初
试运营日期 (特许经 营开始日期)	2007/2/15	2014/6/1	2014/3/1	2014/1/1	2014/1/1	2011/5/1	2015/1/1

经营期限(年)	30	*	*	30	*	28.3	30
特许经营期剩余年限	23.1	23.1	23.1	30.0	30.0	25.7	31.0

## (八) 特许经营权情况的统计与披露

## 1、《铁岭市污水处理厂经营权转让协议》(一期)

签署主体：铁岭市人民政府与铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司

签署时间：2006年12月29日

合同生效时间：2006年12月29日

## 2、《铁岭市污水处理厂经营权转让协议》(提标)

签署主体：铁岭市人民政府与铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司

签署时间：2013年12月30日

合同生效时间：2013年12月30日

## 3、《铁岭市污水处理厂经营权转让协议》(二期)

签署主体：铁岭市人民政府与铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司

签署时间：2013年12月30日

合同生效时间：2013年12月30日

## 4、《开原污水处理特许经营协议》(一期)

签署主体：开原市人民政府与铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司

签署时间：2013年12月31日

合同生效时间：2013年12月31日

## 5、《开原污水处理特许经营协议》(二期)

签署主体：开原市人民政府与铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司

签署时间：2013年12月31日

合同生效时间：2013年12月31日

6、《清河污水处理委托经营转让协议》(一期，由辽宁泓源大禹水务有限公司转让给铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司)+铁岭市清河区人民政府关于清河区污水处理厂委托经营权主体变更的批复。

## 7、《清河区污水处理厂扩建工程 BOT 特许经营协议》(即清河二期)

签署主体：清河区人民政府与铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司

签署时间：2013年12月31日

合同生效时间：2013年12月31日

## (九) 水量、污水处理价格和污水处理服务费



北京首创股份有限公司拟收购铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司 100% 股权项目资产评估报告

公司包括水厂	铁岭市			开原市		清河区	
	一期	一期提标	二期	一期	二期	一期	二期
各水厂项目	10		5	5	3 (项目总体规划 5 万吨, 一期 3 万吨)	1.5	2.5
经营模式	TOT	TOT	TOT	TOT	BOT	委托运营	BOT
设计出水水质标准	二级排放标准	一级 a 标准	一级 a 标准	一级 a 标准	一级 a 标准	一级 a 标准	一级 a 标准
工艺	LINPOR (活性污泥法)	二级处理 A/A/O 工艺, 三级采用混凝沉淀+纤维转盘滤池	二级处理 A/A/O 工艺, 三级采用混凝沉淀+纤维转盘滤池	二级采用百乐克工艺, 三级采用混凝沉淀+纤维转盘滤池	二级采用百乐克工艺, 三级采用混凝沉淀+纤维转盘滤池	二级处理 A/A/O 工艺, 三级采用混凝沉淀+纤维转盘滤池	二级处理 A/A/O 工艺, 三级采用混凝沉淀+纤维转盘滤池
当前执行水价	0.76 元 / 吨, 2 年调整一次, 政府批准, 现执行	0.48 元 / 吨, 政府批准	1.24 元 / 吨, 政府批准	1.2 元 / 吨, 在 tot 合同约定, 近期签署	1.2 元 / 吨, 每两年调整, 合同约定	包死 200 万元 / 年, 见委托经营合同	1.2 元 / 吨, 待政府批准, 待签订合同
保底水量	10		优先结算	前两年 4 万吨, 第三年 5 万吨	优先满足		前两年 2 万吨, 第三年 2.5 万吨
近期平均实际日处理水量	2014.1 日均万吨, 2013 年日均 8.91 万吨, 2012 年日均 9.77 万吨, 企业解释 13 年部分走新增处理能力		2013.11 日均万吨, 2013.12 日均万吨, 2014.1 日均万吨	2012 年实际水处理量 5.1 万吨		2013 年 1-7 月实际日处理水量 1.48 万吨	
水费支付方式	每月按实际, 年底按保底结清			每月按实际, 年底按保底结清		由泓源付污水公司运营费, 了解大修情况, 了	

						解实际运营 盈亏其情况	
--	--	--	--	--	--	----------------	--

（十）关于其他应付铁岭市政府往来余额 99,830,000.00 元情况说明（暨关于铁岭一期提标工程和二期扩建工程的特许经营权转让价款的合同金额变更问题）

依据铁岭市人民政府与铁岭泓源大禹污水公司签订的《铁岭市污水处理厂扩建工程（一期）BOT 项目特许经营协议-补充协议》，将铁岭市污水处理厂扩建工程（一期）BOT 项目改为 TOT 项目，经营权转让价款预计为人民币 9200 万元，最终以财政审计等部门的审核确认的决算数为准。

依据铁岭市人民政府与铁岭泓源大禹污水公司签订的《铁岭市城市污水处理特许经营协议-补充协议（提标改造部分）》，经营权转让价款预计为人民币 6000 万元，最终以财政审计等部门的审核确认的决算数为准。

以上两项共计需支付铁岭市人民政府特许经营权转让款 152,000,000.00 元，扣减代垫的上述两项的建设资金，截至 2013 年 12 月 31 日账面应付铁岭市人民政府 121,281,302.14 元。在专项审计中，就该金额向铁岭市人民政府发出函证，2014 年 4 月 17 日回函确认截至 2014 年 3 月 31 日欠 9970 万元，并注明最终欠款以决算数为准。审计对 2014 年 1 月 1 日-2014 年 3 月 31 日泓源大禹污水公司与铁岭市人民政府的往来款追加审计程序，泓源大禹污水公司为铁岭市人民政府垫付工程款 130,000.00 元。依据回函和期后垫付资金的追加程序，确认 2013 年 12 月 31 日应付铁岭市人民政府 99,830,000.00 元。

据此，本次专项审计和资产评估是按照函证金额确定特许经营权转让价格的，但是目前特许经营权合同变更协议未重新签订，相关金额也只是按照最新进度的预估，不是最终决算数。

（十一）截至评估基准日污水公司存在政府补贴收入 1200 万，已收款 350 万（列于其他流动负债，未结转损益），尚有余款 850 万期后可收到，根据政府拨款批文和近期与政府的沟通结果来看，1200 万专项治理补贴到账无风险，预计在 2014 年内可收到。

（十二）2013 年度管理费用支出中的特殊一次性费用合计 124.79 万元，预计未来不会发生，主要包括：A 因水质不达标，被罚排污费 73.31 万元；B 因搞活动特别发生的住宿费、办公费、业务招待费、会务费合计 51.48 万；C 因为生产经营的地缘性因素和人事安排关联紧密的原因，2013 年的管理费用中包含了再生水公司的支出。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 本评估报告只能由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并书面许可，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2013 年 12 月 31 日起，至 2014 年 12 月 30 日止。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

(五) 本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案（或核准）手续后，方可使用本评估报告。

(六) 本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

## 十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2014 年 4 月 30 日。

【此页无正文】

评估机构法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



中威正信（北京）资产评估有限公司

2014年4月30日

