
北京首创股份有限公司
拟收购铁岭泓源大禹再生水有限公司全部股权项目
资产评估报告

中威正信评报字（2014）第 1039 号

中威正信（北京）资产评估有限公司

2014年4月30日

目 录

声 明	2
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	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	9
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	16
九、评估假设	17
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	21
附件目录	23

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。

北京首创股份有限公司

拟收购铁岭泓源大禹再生水有限公司全部股权项目

资产评估报告摘要

中威正信评报字（2014）第 1039 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，采用资产基础法及收益法，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再生水有限公司全部股东权益在 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。

一、评估目的：根据北京首都创业集团有限公司董事会决议（2013 年第 14 次会议），北京首创股份有限公司拟收购铁岭泓源大禹再生水有限公司全部股权这一经济行为之需要，对所涉及的铁岭泓源大禹再生水有限公司全部股东权益进行评估，提供该股东权益截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：铁岭泓源大禹再生水有限公司于评估基准日的全部股东权益。

三、评估范围：本次评估范围为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再生水有限公司的全部股东权益。

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）资产基础法评估结果

采用资产基础法，在持续经营前提下，铁岭泓源大禹再生水有限公司截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日总资产账面价值为 9,746.53 万元，评估价值为 10,291.68 万元，增值额为 545.15 万元，增值率为 5.59%；总负债账面价值为 7,765.03 万元，评估价值为 7,765.03 万元，评估值无增减；净资产账面价值为 1,981.50 万元，评估价值为 2,526.65 万元，增值额为 545.15 万元，增值率 27.51%。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	$D=C/A \times 100\%$
流动资产	3,039.21	3,039.21	-	-
非流动资产	6,707.32	7,252.47	545.15	8.13
其中：固定资产	5,552.63	6,116.75	564.12	10.16
在建工程	327.70	327.70	-	-
工程物资	29.95	29.95	-	-
无形资产	797.05	778.07	-18.98	-2.38
资产总计	9,746.53	10,291.68	545.15	5.59
流动负债	7,086.55	7,086.55	-	-
非流动负债	678.48	678.48	-	-
负债合计	7,765.03	7,765.03	-	-
净资产（所有者权 益）	1,981.50	2,526.65	545.15	27.51

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）收益法评估结论

收益法评估后的铁岭泓源大禹再生水有限公司全部股东权益价值为 15,284.00 万元，增值额为 13,302.50 万元，增值率为 671.33%。

（三）评估结论的确定

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。从再生水的行业特点来看，再生水是投资期短、收益期较长，收益法更能体现铁岭泓源大禹再生水有限公司的价值。

因此本次评估以收益法的评估结论为最终评估结论，即铁岭泓源大禹再生水有限公司全部股东权益在 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 15,284.00 万元。

根据国家的有关规定，本评估报告评估结论使用的有效期限为 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。

重要的特别事项说明

1. 委估房屋建筑物总建筑面积 2,830.63 平方米，房产证正在办理过程中。依据已取得的资料，未发现委估房屋建筑物存在抵、质押等他项权利设置。

2. 被评估企业土地所有权属国家所有，土地使用权人为铁岭泓源大禹再生水有限公司，该公司以出让的方式取得估价对象的土地使用权，土地使用权期限至 2059 年 6 月 29

日，宗地用途为工业用地。该宗地已抵押给铁岭市商业银行股份有限公司广信支行，抵押期限至 2014 年 4 月 29 日。2008 年 3 月公司与辽宁华电铁岭发电有限公司签订了供水合同，为电厂提供再生水，合同期限至 2023 年 11 月 30 日。铁岭泓源大禹再生水有限公司以该收费权为质押向铁岭市商业银行股份有限公司广信支行的取得 2500 万长期借款。以上述两项资产取得的质押借款截至 2013 年 12 月 31 日余额 1385 万元。

3. 铁岭泓源大禹再生水有限公司使用的污水是从铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司直接引入的，铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司目前与政府签订特许经营合同，特许经营为 30 年，分 6 期签订，最晚期限到 2045 年 1 月。目前铁岭泓源大禹再生水有限公司使用的污水未花费成本，考虑到目前全国范围内尚未对使用污水收取费用，同时考虑到国家对再生水利用的鼓励、扶持，本次采用收益法评估时未考虑铁岭泓源大禹再生水有限公司使用的污水的使用成本。

4. 铁岭泓源大禹再生水有限公司将来要投资兴建的开原再生水、清河再生水选址在开原污水厂和清河污水厂场内，开原污水厂和清河污水厂的土地属于铁岭市政府，对于开原再生水、清河再生水土地的将来是以划拨还是出让的方式取得，目前没有明确说法，不同的取得方式获取成本存在差异，本次收益法评估未考虑将来开原再生厂和清河再生水厂的场地支付成本。

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。

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再生水有限公司全部股权项目

资产评估报告

中威正信评报字（2014）第 1039 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再生水有限公司全部股东权益在 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

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)。

北京首创股份有限公司作为一家国有控股上市公司，大股东北京首都创业集团有限公司持有本公司 59.51%的股权。

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（合并报表数据）。

（二）被评估单位概况

1. 企业基本情况

名称：铁岭泓源大禹再生水有限公司（以下简称：“铁岭泓源大禹再生水”）

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：400 万元人民币

实收资本：400 万元人民币

企业类型： 有限责任公司（法人独资）

经营范围：中水利用（涉及许可证经营的项目，凭许可证使用）

营业期限：二〇〇八年三月十二日至二〇五八年三月十二日

2. 企业历史沿革及简介

铁岭泓源大禹再生水成立于 2007 年，主营业务为中水处理。2007 年公司与铁岭华电发电有限公司签订了供水合同，为电厂提供再生水。该再生水项目（5 万吨/日）利用铁岭市污水处理厂的出水，进行深度加工处理，满足电厂锅炉冷却水条件，目前运行良好。此外，公司已经取得开原污水处理厂再生水项目（4 万吨/日，一期为 2 万吨/日）、清河区再生水项目的项目资格（3 万吨/日，一期为 1.5 万吨/日），目前相关项目正在建设当中。截止评估基准日辽宁泓源大禹水务有限公司持有铁岭泓源大禹再生水 100% 股权。辽宁泓源大禹水务有限公司成立于 2006 年 9 月 14 日，公司注册资本人民币壹亿元，法定代表人郑庭信，公司类型为有限责任（自然人独资），公司出资人为郑庭信，企业法人营业执照注册号为 210100000039364 号。辽宁泓源大禹水务有限公司是集设计、研发、建设、运营管理、投融资为一体的专业化水务公司，致力于解决城市生活污水、再生水利用、水环境污染等水环境问题。

3. 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	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总计	9,188.36	10,432.95	9,679.75	9,746.53

负债总计	8,995.45	10,052.39	8,210.43	7,765.03
净资产	192.91	380.56	1,469.32	1,981.50

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年
营业收入	1,120.24	1,622.47	1,395.32	1,799.28
营业成本	832.47	1,349.20	1,077.29	1,157.32
利润总额	65.94	2.74	462.29	627.46
净利润	65.94	2.05	445.16	512.18

上述 2010 年、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]13 号标准无保留意见审计报告，2012 年、2013 年数据已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告号为利安达审字[2014]第 1119 号。

4. 主要的会计政策

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。

主要税种及税率：

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	3
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

公司主营业务为再生水处理，属于资源再利用，享受增值税减免税收政策。

（三）委托方与被评估单位关系

委托方是被评估单位的拟收购方。

（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的上级主管单位、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。

根据北京首都创业集团有限公司董事会决议（2013年第14次会议）和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，首创股份拟收购铁岭泓源大禹再生水全部的股权。

本次评估目的是为首创股份拟收购铁岭泓源大禹再生水的股权的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再生水的全部股东权益。

本次评估范围为铁岭泓源大禹再生水经审计后的资产及负债。

铁岭泓源大禹再生水于评估基准日经审计后的账面总资产 9,746.53 万元，总负债 7,765.03 万元，净资产 1,981.50 万元。具体如下表：

序号	科目名称	账面价值（单位：万元）
1	一、流动资产合计	3,039.21
2	货币资金	6.65
3	应收账款	399.69
4	预付款项	0.03
5	其他应收款	2,615.41
6	存货	17.42
7	二、非流动资产合计	6,707.32
8	固定资产	5,552.63
9	在建工程	327.70
10	工程物资	29.95
11	无形资产	797.05
12	三、资产总计	97,46.53
13	四、流动负债合计	7,086.55
14	短期借款	350.00
15	应付账款	246.19
16	应交税费	159.76
17	应付利息	3.17
18	其他应付款	2,492.98
19	一年内到期的非流动负债	1,385.00
20	其他流动负债	2,449.44
21	五、非流动负债合计	678.48
22	长期借款	678.48
23	六、负债总计	7,765.03
24	七、净资产	1,981.50

铁岭泓源大禹再生水目前正在运行的项目为铁岭再生水项目，2007年公司与铁岭华电发电有限公司签订了供水合同，为电厂提供再生水。该再生水项目（5万吨/日）利用铁

岭泓源大禹城市污水处理有限公司的出水,进行深度加工处理,满足电厂锅炉冷却水条件,目前运行良好。

铁岭泓源大禹再生水待建的项目为开原再生水和清河再生水,已经取得开原污水处理厂再生水项目(4万吨/日,一期为2万吨/日、二期为2万吨/日)、清河区再生水项目的项目资格(一期为1.1万吨/日)。开原再生水(4万吨)已获铁岭市环境保护局批复(铁市环审函【2010】30号)铁岭市发改委对于可行性报告的批复(铁发改综合【2010】115号);清河再生水(1.1万吨)已获铁岭市环境保护局批复(铁市环审函【2010】69号)铁岭市发改委对于可行性报告的批复(铁发改综合【2010】465号),建设工程规划许可证(建字211204200800004号),场外管线的项目选址意见书(选字2012010号),建设用地规划许可证(地字第211204201301号),铁岭市人民政府国有土地批件(铁政国土清(拨)字(2008)4号)。

待兴建的开原再生水2万吨,投资额2857万元(已投资124.6万元),设备费150万元;清河再生水1.5万吨,1359万元(已投资203.1万元),设备费142万元。其余尚未投资部分主要为厂区至用水单位的输水管线。

本次评估不包含资产负债表外资产。

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. 铁岭泓源大禹再生水股东---辽宁泓源大禹水务有限公司的股东决定。
4. 铁岭泓源大禹再生水股东决定;

(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——业务约定书；
6. 资产评估准则——工作底稿；
7. 资产评估准则——机器设备；
8. 资产评估准则——不动产；
9. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
10. 资产评估准则——企业价值；
11. 资产评估价值类型指导意见；
12. 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）；

13. 《资产评估职业道德准则——独立性》。

(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《2013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. 铁岭泓源大禹再生水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. 首创股份与铁岭泓源大禹再生水撰写的《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、2011年度审计报告、2012年度审计报告及评估基准日的专项审计报告；
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再水厂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。

根据我们对铁岭泓源大禹再生水经营现状、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，本次对铁岭泓源大禹再生水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

铁岭泓源大禹再生水的货币资金为银行存款。

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

铁岭泓源大禹再生水的债权性资产包括应收账款、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

存货仅包括原材料。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. 房屋建筑物的评估

对本次委估资产，采用成本法评估。本次评估将建（构）筑物按结构特征分类，主要分为框架结构、混凝土结构。选取有代表性的建筑物、构筑物作为典型案例，对典型案例的评估，运用典型工程概预算调整法，以该案例预决算资料的工程量为依据，按现行定额标准，求取直接费，没有预决算资料的根据施工图计算工程量。然后根据规定的取费程序计算其建安工程总价，再加上前期费和其它费用、资金成本，确定重置全价。

重置全价=建筑安装工程总造价 + 前期费及其它费用 + 资金成本

其它建筑物和构筑物以典型案例重置单价为基础，将各建筑物与典型案例重置单价进行比较，并参考原概算价格及建筑估价指标得出各自的重置价格。

成新率采用年限法与打分法综合确定建筑物成新率。

评估值=重置全价×成新率

3. 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：

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

4. 无形资产的评估

本次的无形资产为土地使用权。

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

（一）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用当地城镇土地定级估价成果，通过实地勘察、调查、收集得到的估价对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出估价对象的宗地地价，其计算公式为：

$$P = P' \times (1 + \Sigma K) \times \text{使用年期修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{土地开发程度修正系数}$$

$$\Sigma K = K_1 + K_2 + \dots + K_n$$

式中：P——估价土地价格

P'——土地所在区域所属级别的基准地价

ΣK ——影响土地价格的区域因素及个别因素之和

$K_1 + K_2 + \dots + K_n$ ——分别为土地在各个因素条件下的修正系数

（二）市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

$$\text{公式：} V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V——估价宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——估价对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C——估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D——估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

5. 负债的评估

负债包括应付账款、其他应付款及应付利息、应交税费、短期借款、一年内到期的非流动负债、其他非流动负债和长期借款。

对于应付款帐、其他应付款，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，进行了解分析，对大额款项进行了函证，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

对于应付利息，评估人员取得了相应的借款合同，查看了对利息的相关规定，并取得了利息计提明细及相关凭证，按照核实后的账面值给定评估值。

对于应交税费，评估人员首先了解铁岭泓源大禹再生水适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证，按照核实后的账面值给定评估值。

对于短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款，均为向银行借款的款项，评估人员对借款合同、账务处理等相关资料进行查阅，按照核实后的账面值给定评估值。

对于其他流动负债为政府的补贴收入，评估人员查阅了政府批文、财务处理记录，按照核实后的账面值给定评估值。

八、评估程序实施过程 and 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去进行的。

(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

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. 假设铁岭泓源大禹再生水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。

7. 铁岭泓源大禹再生水目前使用的入水是从铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司的出水直接引入，未花费成本，本次评估假定在企业持续经营期内污水无成本引入。

8. 本次收益法评估假定即将兴建的开原再生水、清河再生水如期完工，如期供水，开原再生水、清河再生水与客户签订的合同如期执行。

9. 假设 2014 年 7 月以后铁岭泓源大禹再生水的进水达到一级 A 排放标准。

10. 本次评估报告中收益法采用的有限期年限，再生水处在污水下游，每个再生水的收益年限与其上游的污水特许经营年限一致。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法，在持续经营前提下，铁岭泓源大禹再生水截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日总资产账面价值为 9,746.53 万元，评估价值为 10,291.68 万元，增值额为 545.15 万元，增值率为 5.59%；总负债账面价值为 7,765.03 万元，评估价值为 7,765.03 万元，评估值无增减；净资产账面价值为 1,981.50 万元，评估价值为 2,526.65 万元，增值额为 545.15 万元，增值率 27.51%。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
流动资产	3,039.21	3,039.21	-	-
非流动资产	6,707.32	7,252.47	545.15	8.13
其中：固定资产	5,552.63	6,116.75	564.12	10.16
在建工程	327.70	327.70	-	-
工程物资	29.95	29.95	-	-
无形资产	797.05	778.07	-18.98	-2.38
资产总计	9,746.53	10,291.68	545.15	5.59
流动负债	7,086.55	7,086.55	-	-
非流动负债	678.48	678.48	-	-
负债合计	7,765.03	7,765.03	-	-
净资产（所有者权 益）	1,981.50	2,526.65	545.15	27.51

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）收益法评估结论

收益法评估后的铁岭泓源大禹再生水全部股东权益价值为 15,284.00 万元，增值额为 13,302.50 万元，增值率为 671.33%。

（三）评估结论的确定

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。从再生水的行业特点来看，再生水是投资较少收益期较长，收益法更能体现铁岭泓源大禹再生水的价值。

因此本次评估我们以收益法的评估结论为最终评估结论，即铁岭泓源大禹再生水全部股东权益在 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 15,284.00 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) 提请评估报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响, 合理使用评估结论:

1. 委估房屋建筑物总建筑面积 2,830.63 平方米, 房产证正在办理过程中。依据已取得的资料, 未发现委估房屋建筑物存在抵、质押等他项权利设置。

2. 被评估单位土地所有权属国家所有, 土地使用权人为铁岭泓源大禹再生水, 该铁岭泓源大禹再生水以出让的方式取得估价对象的土地使用权, 土地使用权期限至 2059 年 6 月 29 日, 宗地用途为工业用地。该宗地已抵押给铁岭市商业银行股份有限公司广信支行, 抵押期限至 2014 年 4 月 29 日。2008 年 3 月公司与辽宁华电铁岭发电有限公司签订了供水合同, 为电厂提供再生水, 合同期限至 2023 年 11 月 30 日。铁岭泓源大禹再生水以该收费权为质押向铁岭市商业银行股份有限公司广信支行的取得 2500 万长期借款。以上述两项资产取得的质押借款截至 2013 年 12 月 31 日余额 1385 万元。

3. 铁岭泓源大禹再生水使用的污水是从铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司直接引入的, 铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司目前与政府签订特许经营合同, 特许经营为 30 年, 分 6 期签订, 最晚期限到 2045 年 1 月。目前铁岭泓源大禹再生水使用的污水未花费成本, 考虑到目前全国范围内尚未对使用污水收取费用, 同时考虑到国家对再生水利用的鼓励、扶持, 本次采用收益法评估时未考虑铁岭泓源大禹再生水使用的污水的使用成本。

4. 铁岭泓源大禹再生水将来要投资兴建的开原再生水、清河再生水选址在开原污水厂和清河污水厂场内, 开原污水厂和清河污水厂的土地属于铁岭市政府, 对于开原再生水、清河再生水土地的将来是以划拨还是出让的方式取得, 目前没有明确说法, 不同的取得方式获取成本存在差异, 本次收益法评估未考虑将来开原再生厂和清河再生水厂的土地支付成本。

(三) 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, 评估人员未发现铁岭泓源大禹再生水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, 不得使用本评估报告。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

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, 本评估报告评估结论使用的有效期限为 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(北京)资产评估有限公司负责解释。

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:



赵继平

注册资产评估师:



孙健

注册资产评估师:



赵继平

中威正信(北京)资产评估有限公司



2014年4月30日