

北京首创股份有限公司拟收购  
凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股权项目  
**资产评估报告**

大正海地人评报字(2014)第 265A 号

北京大正海地人资产评估有限公司  
二〇一四年九月十八日

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	5
一、 委托方、被评估单位和评估报告使用者 .....	5
二、 评估目的 .....	10
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型及其定义 .....	12
五、 评估基准日 .....	12
六、 评估依据 .....	12
七、 评估方法 .....	14
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	21
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 .....	28
十三、 评估报告日 .....	
附件 .....	29

## 注册资产评估师声明

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

一、注册资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位(或者产权持有单位)申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性、恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

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

五、评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

# 北京首创股份有限公司拟收购 凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股权项目 资产评估报告摘要

大正海地人评报字(2014)第 265A 号

## 重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京大正海地人资产评估有限公司接受北京首创股份有限公司的委托，根据国家相关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，对因北京首创股份有限公司拟股权收购事宜涉及的凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股东全部权益进行了评估。

本次评估的评估对象为凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股东全部权益；评估范围为凡和（葫芦岛）水务投资有限公司的全部资产及负债；评估的价值类型为市场价值；评估基准日为 2014 年 6 月 30 日。

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

至评估基准日，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股东全部权益价值账面值 7,323.54 万元，评估值为 10,802.00 万元，评估增值 3,478.46 万元，增值率为 47.50%。

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

### （一）权属资料不完整事项

1、葫芦岛市老城区污水处理项目一期工程由当地政府出资建设，为 7 万吨/日的污水处理工程，该工程于 2003 年 3 月 15 日开工建设，2004 年 9 月 28 日全

部竣工，2004年10月投产，出水质量为二级标准；2010年4月，被评估单位与当地政府授权的葫芦岛市污水处理有限责任公司签署了《辽宁省葫芦岛市老区污水处理工程BOT项目特许经营协议》，BOT协议签署后，双方没有进行一期资产交接，无具体的移交资产清单，且纳入本次评估范围的特许经营权所包含房屋建筑物均未办理产权证。对此凡和（葫芦岛）水务投资有限公司承诺，在特许经营期内，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司拥有葫芦岛市老区污水处理BOT项目厂区范围内所有厂房、设备等污水处理设施的所有权及使用权。

2、被评估单位所占土地使用权人及证载权利人均均为葫芦岛市污水处理有限责任公司，根据双方签定的BOT协议，葫芦岛市污水处理有限责任公司将保证凡和（葫芦岛）水务投资有限公司在特许经营期内独家使用项目占地的土地使用权，且由凡和（葫芦岛）水务投资有限公司缴纳相关土地使用税。

3、被评估单位申报的委估车辆中，有1辆东风污泥车（型号EQ3040GD4AC）未办理车辆行驶证，该车主要用于厂区内污泥运输。对此被评估单位已出具说明，承诺该车辆归凡和（葫芦岛）水务投资有限公司实际控制和使用，产权归属无异议。

## （二）质押担保事项

1、2011年12月28日，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司与葫芦岛银行股份有限公司龙湾支行签订借款合同，借款金额7,000万元，借款期限为2011年12月28日至2016年12月1日。葫芦岛银行股份有限公司龙湾支行于2012年1月、5月分别实际发放贷款2,000万元，3,000万元；公司以特许经营权提供质押；且由凡和（葫芦岛）水务投资有限公司的实际控制人中国环保科技控股有限公司提供保证。

2、2013年12月5日，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司与葫芦岛银行股份有限公司龙湾支行签订借款合同，借款金额1,800万元，借款期限为2013年12月5日至2015年12月5日，公司以特许经营权提供质押担保。

3、2014年2月11日，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司与葫芦岛银行股份有限公司龙湾支行签订借款合同，借款金额1,100万元，借款期限为2014年2月11日至2017年2月10日，公司以特许经营权提供质押担保。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从资产评估基

准日 2014 年 6 月 30 日起至 2015 年 6 月 29 日止。

本评估报告日为 2014 年 9 月 18 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

# 北京首创股份有限公司拟收购 凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股权项目 资产评估报告正文

大正海地人评报字(2014)第 265A 号

北京首创股份有限公司：

北京大正海地人资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京首创股份有限公司拟股权收购事宜涉及的凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股东全部权益在 2014 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托方、被评估单位和评估报告使用者

本项目的委托方为北京首创股份有限公司，被评估单位为凡和（葫芦岛）水务投资有限公司，评估报告使用者为委托方、及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

### （一）委托方概况

#### 1. 工商登记情况

企业名称：北京首创股份有限公司（以下简称：首创股份）

注册地址：北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店写字楼 15 层

办公地址：北京市朝阳区北三环东路 8 号静安中心三层

法定代表人：刘晓光

注册资本：220000 万元

经济性质：上市公司

经营范围：经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：公用基础设施的投资及投资管理；高科技产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术培训；销售自行开发后的产品；房地产项目开发，销售商品房；物业管理；投资咨询；销售百货、五金交电、副食品、包装食品、饮料、家具、工艺美术品；

住宿、中餐、西餐、零售酒、进口卷烟、国产卷烟、雪茄烟、美容美发（仅限新大都饭店经营）；零售烟（仅限新大都商品部经营）。

## 2. 企业简介

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

至2014年6月30日，首创股份十大股东明细如下：

排名	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)	股本性质
1	北京首都创业集团有限公司	1,309,291,709	59.52	A股流通股
2	楼文胜	12,135,888	0.55	A股流通股

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

排名	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)	股本性质
3	北京高校房地产开发总公司	8,100,000	0.37	A股流通股
4	楼晓楼	7,007,092	0.32	A股流通股
5	中国银行股份有限公司	5,816,600	0.26	A股流通股
6	中国工商银行股份有限公司华夏基金	4,513,794	0.21	A股流通股
7	高盛国际资产管理公司-	3,949,419	0.18	A股流通股
8	中国工商银行股份有限公司华泰柏瑞基金	3,907,471	0.18	A股流通股
9	中国建设银行	3,838,288	0.17	A股流通股
10	大成价值增长证券投资基金	3,649,771	0.17	A股流通股
	合 计	1,362,210,032	61.93	

## （二） 被评估单位概况

### 1. 概况

企业名称：凡和（葫芦岛）水务投资有限公司

注册资本：人民币伍仟万元

实收资本：人民币伍仟万元

法定代表人：潘玉堂

注册地址：葫芦岛市龙港区连湾镇稻池村

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：给排水基础设施、污水处理基础及相关水务类项目的投资、开发、建设、经营管理。（国家法律法规允许范围内经营，需经相关审批的评审批文件经营）（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）

### 2. 企业简介

凡和（葫芦岛）水务投资有限公司系由凡和（北京）投资管理有限公司于2009年7月出资组建的法人独资有限责任公司，注册资本和实收资本均为200万元，出资方式为货币资金。葫芦岛海信会计师事务所对该笔出资进行了审验，并出具了葫海信验字2009-17号验资报告。2010年3月，根据股东会决议及修改后的章程，凡和（北京）投资管理有限公司将其持有的凡和（葫芦岛）水务投资有限公司100%股权转让给凡和（北京）水务投资管理有限公司，凡和（北京）水务投资管理有限公司实际控制人为中国环保科技控股有限公司（港股代码HK0646）。

2010年5月，根据股东会决议及修改后的章程，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司申请增加注册资本人民币2300万元，新增资本由股东凡和（北京）水务投

资产管理公司于 2010 年 6 月 3 日前以货币资金一次性缴足。增资后，公司注册资本和实收资本变更为 2500 万元。葫芦岛鸿翔会计师事务所对该笔出资进行了审验，并出具了葫鸿翔验字 2010-27 号验资报告。

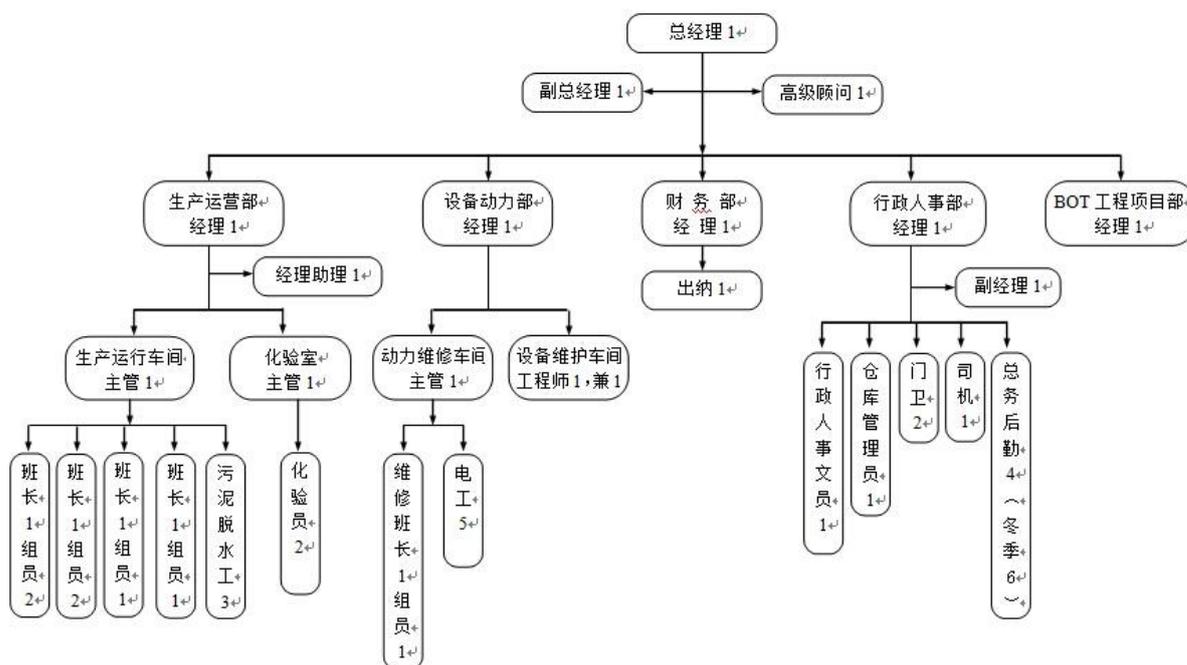
2011 年 2 月，根据股东会决议及修改后的章程，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司申请增加注册资本人民币 2500 万元，新增资本由股东凡和（北京）水务投资管理有限公司于 2011 年 6 月 15 日前以货币资金一次性缴足。增资后，公司注册资本和实收资本变更为 5000 万元。葫芦岛鸿翔会计师事务所对该笔出资进行了审验，并出具了葫鸿翔验字 2011-14 号验资报告。

至评估基准日，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股权结构如下：

股权持有者名称	出资额	出资比例
凡和（北京）水务投资管理有限公司	5000 万元	100%
合计	5000 万元	100%

### 3. 组织机构及员工情况

公司现有职工 46 人，其中具有高、中级职称和大专以上学历的员工占 70% 以上。



### 4. 近三年及评估基准日资产负债状况和经营业绩

凡和（葫芦岛）水务投资有限公司 2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及评估基准日 2014 年 6 月 30 日的财务报表概况如下：

## 近三年一期资产负债表（单位：人民币万元）

项 目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产	1,708.47	2,667.18	3,862.52	2,437.68
非流动资产：	15,240.77	14,271.83	11,559.34	10,129.82
其中：持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	53.75	57.81	43.16	53.88
在建工程	6,316.76	5,208.14	11,516.18	10,075.94
无形资产	8,864.99	9,005.71	-	-
递延所得税资产	5.26	0.17	-	-
资产总计	16,949.24	16,939.02	15,421.86	12,567.50
流动负债	1,725.70	2,703.67	1,088.74	3,002.80
非流动负债	7,900.00	6,800.00	6,960.00	3,000.00
负债合计	9,625.70	9,503.67	8,048.74	6,002.80
股东权益合计	7,323.54	7,435.34	7,373.12	6,564.70

## 近三年一期利润表（单位：人民币万元）

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
营业收入	965.05	2,084.31	1,636.44	1,729.47
减：营业成本	532.86	996.10	487.34	415.93
营业税金及附加	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	122.36	333.23	296.04	277.26
财务费用	385.15	679.46	-9.35	-14.92
资产减值损失	40.76	1.21	-	-
营业利润	-116.07	74.31	862.42	1,051.20
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	0.83	24.40	-	0.11
利润总额	-116.90	49.91	862.42	1,051.09
减：所得税费用	-5.10	9.48	-	-
净利润	-111.81	40.43	862.42	1,051.09

以上 2011 年和 2012 年数据经辽宁金信会计师事务所审计，并出具了辽金信审字 2012-35 号、2013-49 号标准无保留意见审计报告；2013 年和 2014 年 1-6 月份数据经大信会计师事务所审计，并出具了大信审字[2014]第 1-01017 号标准无保留意见审计报告。

## （三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方北京首创股份有限公司为被评估单位凡和（葫芦岛）水务投资有限公司的潜在投资者。

## 二、评估目的

本次评估目的是对凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为北京首创股份有限公司拟收购凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股权提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件：2014年7月29日《北京首创股份有限公司第五届董事会2014年度第十一次临时会议决议》；2014年7月29日凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股东决定。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股东全部权益，评估范围为凡和（葫芦岛）水务投资有限公司的全部资产及负债。资产的类型主要包括：流动资产、非流动资产和流动负债及非流动负债等。

根据大信会计师事务所有限公司出具的大信审字[2014]第 1-01017 号审计报告，评估范围内的各项资产及负债于评估基准日 2014 年 6 月 30 日账面价值如下：

资产总计 169,492,349.99 元，其中：	
流动资产	17,084,682.85 元
非流动资产：	152,407,667.14 元
固定资产	537,530.83 元
在建工程	63,167,571.65 元
无形资产	88,649,929.72 元
负债总计 96,256,974.70 元，其中：	
流动负债	17,256,974.70 元
非流动负债	79,000,000.00 元

本次评估对象和评估范围与委托的评估对象和评估范围一致，企业不存在表外资产。

固定资产中主要包括车辆和办公设备，申报车辆除一辆厂区内污泥运输车外，均已经办理行驶证，证载权利人为凡和（葫芦岛）水务投资有限公司。

无形资产为污水处理 BOT 项目特许经营权，特许经营权所含资产包括厂区范围内的房屋建筑物及构筑物、机器设备等全部污水处理设施。特许经营权所包含房屋建筑物均未办理产权证。凡和（葫芦岛）水务投资有限公司承诺，在特许经

营期内，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司拥有葫芦岛市老区污水处理 BOT 项目厂区范围内所有厂房、设备等污水处理设施的所有权及使用权。

凡和（葫芦岛）水务投资有限公司占用土地 95000 m<sup>2</sup>，其中一期工程占地 54000 m<sup>2</sup>，已办理土地权证，证载权利人为葫芦岛市污水处理有限责任公司；二期工程占地 41000 m<sup>2</sup>，征地补偿费已支付完毕，土地权证正在办理中。根据 BOT 协议，葫芦岛市污水处理有限责任公司保证凡和（葫芦岛）水务投资有限公司在特许经营期内的独家使用项目占地的土地使用权。凡和（葫芦岛）水务投资有限公司负责每年缴纳相关土地使用税。

## （二） 企业无形资产状况

本次评估，企业申报的帐面记录的无形资产为葫芦岛老区污水处理特许经营权。

葫芦岛老区污水处理 7 万吨/日污水处理一期工程，于 2003 年 3 月 15 日由当地政府出资开工建设，2004 年 9 月 28 日全部竣工，2004 年 10 月投产，出水质量为二级标准；

2010 年 4 月，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司与葫芦岛市污水处理有限责任公司签署了《辽宁省葫芦岛市老区污水处理工程 BOT 项目特许经营协议》，协议规定：①凡和（葫芦岛）水务投资有限公司承担辽宁省葫芦岛市老区污水处理工程 BOT 项目原 7 万吨/日污水处理的提标改造及扩建至 12 万吨/日的设计处理能力有关的工程建设工作（协议 4.3 条）；②凡和（葫芦岛）水务投资有限公司经营的主要内容是葫芦岛市老区 12 万吨/日污水处理的运营（协议 4.3 条）；③在特许经营期内，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司拥有 BOT 项目厂区范围内的所有财产、设备、设施的所有权（协议 4.4 条）；④特许经营期限 30 年，且特许经营期限不含建设期（协议 4.2.1 条）。且如因当地政府原因延误工期，特许经营期以实际完成最终性能测试之日起计算；⑤除老区污水处理厂的提标和扩建项目外，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司还要负责葫芦岛市新区 3 万吨/日污水处理厂提标项目的建设资金（协议 6.1.2 条）。

2013 年 12 月，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司与葫芦岛市污水处理有限责任公司签署了《辽宁省葫芦岛市老区污水处理工程 BOT 项目补充协议》，协议规定：①由凡和（葫芦岛）水务投资有限公司负责追加二期扩建工程项目用地的

征地补偿款 1600 万元；②污水处理费由 0.97 元/吨调整为 1.26 元/吨，自 2015 年 1 月 1 日起执行。

二期工程中的提标改造工程于 2010 年 11 月 18 日开工建设，2012 年 12 月 7 日完工，污水处理排放标准由二级提升到一级 A；扩建工程目前正在进行中。

（三） 企业表外资产状况

无。

（四） 引用其他机构出具评估报告结论所涉及的资产状况

无。

#### 四、 价值类型及其定义

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2014 年 6 月 30 日。

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

#### 六、 评估依据

（一） 经济行为依据：2014 年 7 月 29 日《北京首创股份有限公司第五届董事会 2014 年度第十一次临时会议决议》；2014 年 7 月 29 日凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股东决定。

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)（2012 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令 2008 年第 5 号)；

3. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005 年);
7. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发[2008]5 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);
9. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权〔2013〕64 号);
10. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企(2004)20 号);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企(2004)20 号);
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248 号);
4. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
5. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217 号);
8. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号)
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214 号)
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中注协会协[2003]18 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
13. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
14. 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财政部财会[2006]3 号);
15. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会 [2006]18 号);

(四) 资产权属依据

1. 《辽宁省葫芦岛市老区污水处理工程 BOT 项目特许经营协议》及其补充协议；
2. 机动车行驶证；
3. 重要资产购置合同或发票；
4. 其他资产权属证明文件。

（五） 评估取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 294 号, 2000 年 10 月 22 日)；
2. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
3. 《中国人民银行贷款利率表》(2012 年 7 月 6 日起执行)；
4. 《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院,2014 版)；
5. 中关村在线及亚马逊电商网站；
6. 《(2006-2007)版资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社)；
7. 被评估单位提供的资产清单及其他资料；
8. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料；
9. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
10. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
11. wind 资讯资本终端；
12. 其他参考资料。

## 七、评估方法

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

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

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

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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

#### （一） 资产基础法评估

##### 1. 流动资产

流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款和存货等。

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

（2）预付账款：评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易的预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值；评估

以核实后的账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

### （3）其它应收款

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

### （4）存货

存货全部为周转材料。

对存货的评估，首先评估人员对存货内控制度进行了核查，了解企业的存货进、出和保管核算制度，核对企业财务记录、统计报表和实地盘查，抽查存货的收发、结转和保管的单据、账簿记录，认为企业的存货管理现状较好，具有相应的内控制度，并查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实性及权属状况。

其次评估人员对存货的计价及核算方式进行核查，其存货按实际成本计价。

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

## 2. 非流动资产

非流动资产包括固定资产、无形资产、在建工程和递延所得税资产。

### （1）固定资产评估

#### 1) 设备类资产

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

#### ① 重置成本法

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### A. 重置全价的确定

##### a. 电子设备

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上

门安装调试服务，因此：重置全价=购置价。

#### B. 综合成新率的确定

##### a. 电子设备

根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

#### C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

### ② 市场法

#### A. 车辆

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

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

比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)/3

车辆市场法评估值=比准价格

#### B. 电子办公设备

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

### (2) 在建工程

对工程前期及其他费用，由于工程尚未完工，经核实以账面值确认为评估值；

对正常施工尚未完工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，对于合理建设工期大于 6 个月的工程项目，评估以核实后的调整后账面值，加上该项工程在实际工期内的资金成本调整值后确定评估值。合理建设工期小于 6 个月的工程，因占用资金时间较短和价格变动较小，以核实后的调整后账面值作为评估值。对于合理工期在半年以上的在建项目，建设周期按实际工期计算，按三年期计算资金成本。

### (3) 无形资产

无形资产为其他无形资产—特许经营权，即葫芦岛市老城区污水处理 BOT 项目经营权。

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

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

收益折现法是通过将无形资产未来预期的现金流折算为现值，估计无形资产价值的一种方法，即通过估算无形资产未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到无形资产价值。

本次评估的基本模型为：

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

式中：

P：评估对象的市场价值；

CI：现金流入量；

CO：现金流出量；

r：折现率；

n：评估对象的收益期

#### （4）递延所得税资产

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

### 3. 负债

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

## （二） 收益法

### 1. 收益法的定义及原理

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

### 2. 收益法的应用前提

运用收益法对企业整体价值进行评估，需满足以下前提条件：

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

### 3. 评估模型

结合评估目的及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企业未来预期收益采用企业现金流，折现率采用资本加权平均报酬率，计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E--被评估单位的股东全部权益价值

B--被评估单位的企业整体价值

D--被评估单位付息负债价值

被评估单位的企业整体价值B计算公式为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P--被评估单位的经营性资产的价值

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

- （1） 被评估单位的经营性资产价值P计算公式为：

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

式中：R<sub>i</sub>--被评估单位未来第i年的预期收益(企业自由现金流量)

r--折现率

n--被评估单位的未来持续经营期

#### 1) 折现率 r 的确定

本次评估折现率采用资本加权平均报酬率，按照资本加权平均成本模型(WACC)进行计算，公式为：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

$r_d$ ：所得税后长期付息债务利率；

$$r_d = r_0 \times (1-t)$$

$r_0$ ：所得税前长期付息债务利率；

$t$ ：适用所得税税率；

$W_d$ --被评估单位的债务比率

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$W_e$ --被评估单位的权益比率

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_e$ --权益资本报酬率，按照资本资产定价模型(CAPM)确定

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

式中：

$r_e$ --权益资本报酬率

$r_f$ --无风险报酬率

$r_m$ --市场预期报酬率

$\beta$ --被评估单位权益资本的预期市场风险系数

$\varepsilon$ --被评估单位的特性风险调整系数

## 2) 预测期 $n$ 的确定

根据凡和（葫芦岛）水务投资有限公司与葫芦岛市污水处理有限责任公司《辽宁省葫芦岛市老区污水处理工程 BOT 项目特许经营协议》，葫芦岛市老区污水处理工程 BOT 项目特许经营期限为 30 年，特许经营期不含建设期。根据 BOT 协议规定的建设时间表，提标扩建工程应于 2012 年 11 月 16 日之前完成最终性能测试、发出最终完工通知并开始运营，特许经营期从完成最终性能测试并发出最终完工通知之日开始计算。BOT 协议同时也规定了发生工期延误的处理方式：①如因葫芦岛市污水处理有限责任公司的原因延误工期，特许经营期以二期工程实际完成

最终性能测试之日起计算；②如因凡和（葫芦岛）水务投资有限公司的原因延误工期，特许经营期从 2012 年 11 月 15 日开始计算。

至本次评估基准日，提标改造工程 2012 年底已完工投产，但由于市财政未能及时落实扩建征地费用中的征地补偿费 1600 万元，导致扩建工程迟迟不能开工。2013 年 12 月，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司与葫芦岛市污水处理有限责任公司签署的《辽宁省葫芦岛市老区污水处理工程 BOT 项目补充协议》规定：由凡和（葫芦岛）水务投资有限公司负责追加二期扩建工程项目用地的征地补偿款 1600 万元，政府通过提升污水处理服务费用价格在特许经营期内予以回报。

根据评估人员从企业相关人员了解到的信息，预计扩建工程在 2015 年末完工投产，故本次评估假设特许经营开始日期为 2016 年 1 月 1 日。

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

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

式中： $C_1$ --被评估单位基准日存在的现金类资产价值

$C_2$ --被评估单位基准日存在的其他溢余性和非经营性资产价值

$C_3$ --长期股权投资价值

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

被评估单位无长期股权投资。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京大正海地人资产评估有限公司接受北京首创股份有限公司的委托，对凡和（葫芦岛）水务投资有限公司的股东全部权益进行评估，评估基准日经协商定于 2014 年 6 月 30 日。评估工作于 2014 年 8 月 13 日正式开始，2014 年 8 月 22 日现场工作结束，2014 年 9 月 18 日出具正式报告。整个评估过程包括接受委托、资产清查核实、收集资料并分析整理、评定估算、评估汇总、提交报告、工作底稿的归档等。主要评估程序实施过程如下：

### （一）评估前期准备工作阶段

#### 1. 了解被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评

估范围；

2. 根据评估目的和交易背景对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估业务约定书；

3. 收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；

4. 根据了解的情况拟定评估方案和基本评估思路，确定评估工作重点；

5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；

6. 指导被评估单位搜集、准备有关评估资料。

7. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

#### （二）现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；

2. 现场听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等；

3. 根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其帐帐、帐表相符，对发现的问题协同被评估单位做出调整，使其保持一致；

4. 根据企业所属的各项资产，按资产评估准则的要求，对评估范围内的各项资产进行了勘察、核实，使其账实相符。具体为：

（1）流动资产和流动负债进行原始凭证的查验、询问、核对、监盘、抽查函证等核实工作；

（2）实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作。

5. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业盖章确认，包括：

（1）企业的整体资料、经济行为文件；

（2）委估资产的产权证明文件，主要为资产的询证函、银行对账单、车辆行驶证、等；

（3）收集评估技术资料，主要为存货的状况勘查表、房屋的竣工验收资料、设备的技术说明书、维修保养技改记录、检验报告、报废或待报废资产说明等。

6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产适用的评估方法；

8. 根据选用的各类资产评估方法，利用评估模型选择合理的相关参数对评估范围内的各项资产进行评估测算，取得初步评估值。

（一） 评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行汇总，形成初步评估结果，并进行全面分析汇总审核，注意各专业组之间的对接，有没有发生重评和漏评的情况，关要资产结果的合理性等，完成必要的调整、修改和完善。

（二） 编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，将评估报告初稿向委托方汇报和充分沟通，达成一致意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行审核、修改、校正，最后出具正式资产评估报告书，并按规定报送有关材料，汇集整理资产评估工作底稿。

## 九、评估假设

（一） 公开市场假设

（二） 资产原地续用；

（三） 产权主体变动假设；

（四） 企业持续经营；

（五） 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；

（六） 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；

（七） 企业所遵循的现行法律、法规、政策和社会经济环境无重大变化

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

（九） 企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；

（十） 企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；

（十一） 企业制订的经营计划和采取的措施以及扩大规模追加投资等能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；

（十二）发生关联交易，为公平的市场交易价格；

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

（十四）委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整；

（十五）无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；

（十六）假设被评估单位未来年度进水水质和出水水质均在 BOT 协议规定的标准范围内；

（十七）根据 BOT 协议规定：葫芦岛老区污水处理项目特许经营期限 30 年（不含建设期），由于市财政用于扩建工程所需用地的征地补偿资金迟迟不能到位，根据 BOT 协议，特许经营期应以二期工程实际完成最终性能测试之日起计算。截止目前，根据从企业了解到的信息，预计扩建工程完工日期在 2015 年末，故本次评估假设特许经营开始日期为 2016 年 1 月 1 日；

（十八）根据 BOT 协议及其补充协议，自 2015 年 1 月 1 日起污水处理费按照 1.26 元/吨支付。若二期工程最终决算大于预算投资额，1.26 元/吨的污水处理费不变；若二期工程最终决算小于预算投资额，且差值超过 3% 时应对污水处理费做相应调整。本次评估，假设二期工程最终决算与预算的差额不会超过 3%，预测年度 1.26 元/吨的污水处理费保持不变；

（十九）假设 BOT 协议及其补充协议能顺利执行，不会出现中途非正常终止的情形；

（二十）委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整；

（二十一）无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；

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

## 十、评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法进行了评定估算。

### （一）资产基础法

至评估基准日 2014 年 6 月 30 日，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司纳入评估范围内的总资产账面值 16,949.24 万元，评估值 20,245.80 万元，评估增值 3,296.56 万元，增值率 19.45%；负债账面值 9,625.70 万元，评估值 9,625.70 万元；股东全部权益（净资产）账面值 7,323.54 万元，评估值 10,620.10 万元，评估增值 3,296.56 万元，增值率 45.01%。评估结论详细情况见评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

金额：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1,708.47	1,708.47	-	-
2 非流动资产	15,240.77	18,537.33	3,296.56	21.63
3 其中：固定资产	53.75	46.07	-7.68	-14.29
4 在建工程	6,316.77	6,468.16	151.39	2.40
5 无形资产	8,864.99	12,017.84	3,152.85	35.57
6 递延所得税资产	5.26	5.26	-	-
7 资产总计	16,949.24	20,245.80	3,296.56	19.45
8 流动负债	1,725.70	1,725.70	-	-
9 非流动负债	7,900.00	7,900.00	-	-
10 负债合计	9,625.70	9,625.70	-	-
11 净资产（所有者权益）	7,323.54	10,620.10	3,296.56	45.01

### （二）收益法

至评估基准日，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股东全部权益价值账面值 7,323.54 万元，评估值为 10,802.00 万元，评估增值 3,478.46 万元，增值率为 47.50%。

### （三）确定评估结果

根据 BOT 协议，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司的污水处理特许经营权有特定的经营期限，公司的主要价值是通过特许经营权的经营得以实现，所以评估人员以收益法评估结论为最终评估结论，即采凡和（葫芦岛）水务投资有限公司股东全部权益价值为 10,802.00 万元。

## 十一、特别事项说明

### （一）权属资料不全面的情形

1. 葫芦岛市老城区污水处理项目一期工程由当地政府出资建设，为 7 万吨/日污水处理工程，于 2003 年 3 月 15 日开工建设，2004 年 9 月 28 日全部竣工，2004 年 10 月投产，出水质量为二级标准；2010 年 4 月，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司与当地授权授权的葫芦岛市污水处理有限责任公司签署了《辽宁省葫芦岛市老区污水处理工程 BOT 项目特许经营协议》，BOT 协议签署后，双方没有进行一期资产交接，无具体的移交资产清单，且纳入本次评估范围的特许经营权所包含房屋建筑物均未办理产权证。对此凡和（葫芦岛）水务投资有限公司承诺，在特许经营期内，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司拥有葫芦岛市老区污水处理 BOT 项目厂区范围内所有厂房、设备等污水处理设施的所有权及使用权。

2. 凡和（葫芦岛）水务投资有限公司所占土地使用权人及证载权利人均均为葫芦岛市污水处理有限责任公司，根据 BOT 协议，葫芦岛市污水处理有限责任公司保证凡和（葫芦岛）水务投资有限公司在特许经营期内的独家使用项目占地的土地使用权。凡和（葫芦岛）水务投资有限公司缴纳相关土地使用税。

3. 凡和（葫芦岛）水务投资有限公司本次评估申报的车辆共 6 项，其中 1 辆东风污泥车（型号 EQ3040GD4AC）未办理车辆行驶证，该车主要用于厂区内污泥运输。被评估单位已出具说明，承诺上述车辆归凡和（葫芦岛）水务投资有限公司实际控制和使用，产权归属无异议。

（二）2011 年 12 月 28 日，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司与葫芦岛银行股份有限公司龙湾支行签订借款合同，借款金额 7,000 万元，借款期限为 2011 年 12 月 28 日至 2016 年 12 月 1 日。葫芦岛银行股份有限公司龙湾支行于 2012 年 1 月、5 月分别实际发放贷款 2,000 万元，3,000 万元；公司以特许经营权提供质押；凡和（葫芦岛）水务投资有限公司的实际控制人中国环保科技控股有限公司提供保证。

2013 年 12 月 5 日，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司与葫芦岛银行股份有限公司龙湾支行签订借款合同，借款金额 1,800 万元，借款期限为 2013 年 12 月 5 日至 2015 年 12 月 5 日，公司以特许经营权提供质押。

2014 年 2 月 11 日，凡和（葫芦岛）水务投资有限公司与葫芦岛银行股份有限公司龙湾支行签订借款合同，借款金额 1,100 万元，借款期限为 2014 年 2 月 11 日至 2017 年 2 月 10 日，公司以特许经营权提供质押。

（三） 本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出注册资产评估师的执业范围，应当对委托方和相关当事方提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

（四） 评估程序受到限制的情形

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

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

（五） 评估基准日后重大事项

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

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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

上述特别事项，评估师提请报告使用者注意。

## 十二、 评估报告使用限制说明

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

（二） 本评估报告仅由北京大正海地人资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（三） 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四） 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；

（五） 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2014 年 6 月 30 日起至 2015 年 6 月 29 日止；

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

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2014 年 9 月 18 日。



北京大正海地人资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：



二〇一四年九月十八日

## 附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位 2011 年度、2012 年度及专项审计报告
- 三、委托方与被评估单位法人营业执照
- 四、委托方产权登记证
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、特许经营权协议及其补充协议
- 七、委托方和被评估单位的承诺函
- 八、签字注册资产评估师的承诺函
- 九、评估机构资格证书
- 十、评估机构法人营业执照副本
- 十一、签字注册资产评估师资格证书
- 十二、资产评估业务约定书