

北京首创股份有限公司拟收购
北京中汇联合环境有限公司持有的
河南新汇建设工程有限公司 100%股权项目
资产评估报告

中威正信评报字(2014)第1101号

中威正信(北京)资产评估有限公司

2014年12月5日



目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
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.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日.....	20
报告附件目录	22

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
北京中汇联合环境有限公司持有的
河南新汇建设工程有限公司 100% 股权项目

资产评估报告摘要

中威正信评报字（2014）第 1101 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（以下简称：首创股份）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对首创股份拟实施股权收购行为涉及的河南新汇建设工程有限公司（以下简称：新汇工程）的股东全部权益价值在 2014 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为北京中汇联合环境有限公司所持有的新汇工程 100% 股权。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对新汇工程进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出评估结论如下：

新汇工程截至评估基准日总资产账面价值为 8,978.34 万元，总负债账面价值为 6,569.27 万元，净资产账面价值为 2,409.07 万元。经采用收益法对新汇工程进行评估的 100% 股东权益价值为 5180 万元，增值额为 2,770.93 万元，增值率 115.02 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经核准（或备案）后使用，经核准（或备案）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2014

年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

本评估项目的报告日为 2014 年 12 月 5 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
北京中汇联合环境有限公司持有的
河南新汇建设工程有限公司 100%股权项目
资产评估报告

中威正信评报字（2014）第 1101 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，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河南新汇建设工程有限公司的股东全部权益价值在 2014 年 6 月 30 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

1、注册登记情况

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：220000 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)。

2、公司概况

首创股份作为一家国有控股上市公司，大股东是北京首都创业集团有限公司。

首创股份具备工程设计、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，首创股份在北京、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 1500 万吨/日，服务人口总数超 3000 万。截至 2014 年 9 月 30 日，公司总股本 22 亿股，总资产 263.38 亿元，净资产 94.82 亿元。

(二) 被评估企业：河南新汇建设工程有限公司

1. 注册登记情况

公司名称：河南新汇建设工程有限公司

简称：新汇工程

住所：新乡市红旗区文化街 335 号

注册资本：贰仟零陆拾万圆整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：王伟

经营期限：2009 年 10 月 20 日至 2017 年 10 月 20 日

经营范围：工矿工程建筑；架线和管道工程建筑；建筑工程安装；管道管件、金属结构件、金属材料、仪器仪表、机电设备及配件销售（以上范围法律法规规定应经审批方可经营的项目，凭有效许可证或资质证核定的范围经营，未获审批前不得经营）*(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. 公司概况

河南新汇建设工程有限公司成立于 2009 年，公司注册资本 2060 万元，公司股东为北京中汇联合环境有限公司，持 100% 的股权。截至 2014 年 6 月 30 日，公司总资产约达 8978 万元人民币，净资产约为 2409 万元人民币。2013 年主营业务收入 4576 万元，净利润 1396 万元。

公司业务基本依托中源水务，为中源水务提供工程服务，业务范围包括户表改造、工程施工、管网维护、维修等，同时还承担着城区供水管网的维修任务。公司拥有“市政公用工程施工总承包二级”资质、“桥梁工程施工三级”资质。

3. 公司前两年及基准日经审计的财务状况、经营数据如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年6月30日
1	流动资产	6,306.21	8,066.33	8,825.28
2	非流动资产	154.38	151.91	153.05
3	其中：长期股权投资			
4	固定资产	53.54	147.79	133.31
5	在建工程	0	0	0
6	无形资产	2.22	4.12	3.91
7	递延所得税资产	0	0	15.83
8	资产总计	6,460.59	8,218.24	8,978.34
9	流动负债	729.76	1,569.60	6,569.27
10	非流动负债			
11	负债总计	729.76	1,569.60	6,569.27
12	净资产	5,730.83	6,648.64	2,409.07

经营成果表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2012年度	2013年度	2014年1-6月份
1	营业收入	8,731.69	4,576.18	2,161.19
2	营业成本	4,622.16	2,611.49	1,290.08
3	营业税金及附加	334.65	176.05	82.85
4	管理费用	288.23	379.35	197.72
5	销售费用	0	0	0
6	财务费用	-15.87	-23.28	-2.99
7	投资收益	0	0	0
8	营业利润	3,502.53	1,432.57	593.54
9	利润总额	3,593.12	1,491.58	600.07
10	所得税	185.02	95.72	32.52
11	净利润	3,408.10	1,395.86	567.55

2012年度财务数据和2013年度损益数据来自河南新汇建设工程有限公司经新乡巨中元会计师事务所有限责任公司所作年审报告，审计报告号为：新巨会审（2013）67号、新巨会审（2014）37号，为无保留意见审计报告。评估基准日数据和2013年度的资产负债表数据经致同会计师事务所专项审计，并出具无保留意见审计报告，审计报告号为致同专字（2014）第110ZC2348号。

4.主要的会计政策

本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。

主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率%
营业税	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

（三）委托方与被评估单位关系

截至评估基准日，委托方首创股份拟收购被评估单位新汇工程的股权。

（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控股股东北京首都创业集团有限公司、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。

二、评估目的

首创股份拟收购新汇工程的100%股权，中威正信（北京）资产评估有限公司接受委托，对股权收购行为涉及的新汇工程的股东全部权益价值进行评估，为委托方提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

首创股份此次所指定的资产评估对象为新汇工程的股东全部权益价值。

本次评估范围为新汇工程经审计后的资产及负债。

新汇工程是一家工程公司，不拥有房地产和专利技术、特许经营权等（账面广联达预算软件除外）无形资产。

依据经专项审计的新汇工程评估基准日的账面总资产8,978.34万元，总负债6,569.27万元，净资产2,409.07万元。具体如下表：

评估范围简表

资产类别	账面金额（单位：万元）
------	-------------

流动资产	8825.28
固定资产	133.31
流动负债	6569.27
净资产	2409.07

评估基准日数据经致同会计师事务所专项审计，并出具了无保留意见审计报告。

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 2014 年 6 月 30 日；
- 2、评估基准日是首创股份根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、新汇工程的相关董事会决议；
- 2、首创股份的董事会决议；
- 3、首创股份与中威正信（北京）资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据

- 1、原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 2、国务院办公厅下发的《国务院办公厅转发财政部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意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
- 3、财政部印发的《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802 号）；
- 4、2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 5、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）；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会印发的《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）；

7、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）

8、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、中国注册会计师协会发布的《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）；

2、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号）；

4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知（中评协[2007]189号）；

5、中国资产评估协会制定的《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）。

（四）权属依据

车辆行驶证；

正在履行的工程合同。

（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、新汇工程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、首创股份与新汇工程撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

7、新汇工程提供的委估资产清单、评估基准日财务报表及前三年审计报告等相关资料；

8、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；

9、其它相关资料。

（六）其他参考依据

1、致同会计师事务所出具的新汇工程专项审计报告。

七、评估方法

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种

方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础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思路。

经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场尚未完全公开，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。

本次评估目的是反映新汇工程股东全部权益于评估基准日的市场价值，为首创股份拟收购北京中汇联合环境有限公司所持有的新汇工程 100% 股权之经济行为提供价值参考依据。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据；被评估企业历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估，并最终采用收益法评估结论作为最终的评估结论。

※ 资产基础法介绍

资产基础法，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。评估中在假设新汇工程持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对新汇工程的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

(一) 流动资产的评估

1、货币资金的评估

新汇工程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

新汇工程的债权性资产包括应收账款、预收帐款及其他应收款。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。

（二）存货的评估

存货的评估，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。对原材料、在库周转材料等周转较快的存货，评估人员核对近期购置发票和会计凭证，购置时间较短，周转快，按照账面值确定评估值。

对在施工程的评估，评估人员根据企业提供的清单，详实相关施工合同，对已结转账面成本，抽取凭证、付款发票等，按照核实后的金额确定评估值。

（三）无形资产-其他无形资产的评估

本次评估，对一般无形资产按核实分析后的原始账面值和合理的剩余技术寿命期计算确定其评估值。

（四）递延所得税资产的评估

关于递延所得税资产的评估，评估人员查阅了递延所得税资产的计提依据，对递延所得税资产的性质进行判断，收取企业实际缴纳所得税计税基础，然后和审计上应该依据的计税基础进行比对，对少交所得税进行核实，以此确定计税基础产生的所得税差异，进而确定评估值。

（五）固定资产的评估

本次评估的固定资产为机器设备。以重置成本为本次资产评估的计价标准，主要采用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：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

1. 重置价值的确定：

(1) 机器设备

对于通用机器设备，仍在市场流通的设备直接按现行市场价格确定；对于已经淘汰、不再生产流通、已无市价的设备，采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、加工范围、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定其购置价格。确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费，以确定设备的重置价值。计算公式如下：

重置价值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装费

A、运杂费：

对当地生产的设备，运杂费率取 0.5~1%；对外省生产的设备，根据运距、体积及重量等情况，运杂费率取 2~6%；对超大、超重设备根据实际情况分析确定；对小型机器设备、电子设备、仪器仪表和家用电器等类设备，一般不计其运杂费。

B、安装调试费：

对需要安装的机器设备，考虑适当的安装调试费，安装调试费率根据设备种类、安装调试难易程度等因素确定。

(2) 车辆

车辆重置价值按同型或同类车辆的市场价格加计车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

重置价值 = 车辆的市场价格 + 车辆购置税 + 其他相关费用

其中，车辆购置税为车辆的市场价格（不含增值税）的 10%；其他相关费用包括车检费、牌照费等。

(3) 电子设备以及不需安装的价值较低的机器设备

仍在市场流通的设备直接按现行市场价格确定；对于已经不再生产流通、已无市价的设备，采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定其购置价格。

重置价值 = 购买价

2. 成新率的确定

(1) 主要机器设备

对主要机器设备采用综合确定成新率的方法，其计算公式如下：

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

年限成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

对逾龄设备或经大修过的设备，按尚可使用年限法

年限成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

现场勘察成新率是评估人员对委估设备进行现场勘察，了解其工作环境、外观及完整性、技术状况、利用率与负荷率、维护保养及技术改造情况等后，对其主要价值组成部分设定权重并对各组成部分的状况进行打分综合确定的成新率。

(2) 一般设备及电子设备

在进行年限成新率计算的基础上，结合现场勘察情况进行调整后确定。

(3) 车辆

采用综合确定成新率的方法，其公式：

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限

里程成新率 = (经济行驶里程 - 已行驶里程) / 经济行驶里程

勘察成新率按现场勘察进行打分。

3. 评估价值的确定：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(六) 负债的评估

关于负债中应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款、应交税费及应付股利的评估，评估人员根据单位提供的各项目明细表，对账面值进行了核实分析，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。具体评估方法如下：

对于应付账款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。经核实，应付账款债权人均确实存在，为正常发生的债务，以核实无误的账面值确定评估值。

对于预收账款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。经核实，预收账款债权人均确实存在，为正常发生的债务，以核实无误的账面值确定评估值。

对于应付职工薪酬，评估人员通过向财务人员了解业务性质和内容，查看纳税申报表和电子缴费清单，确认会计记录的事实可靠性，以核实后的账面值确定评估值。

对应交税费，评估人员首先了解新汇工程适用的税种及税率，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。经核实，账务记录属实，按核实后的账面值确定评估值。

对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。经核实，其他应付款债权人均确实存在，为正常发生的债务，以核实无误的账面值确定评估值。

对应付股利，评估人员查阅相关投资合同，收集相关股利分配方案及历年的收入损益情况，查阅合同、凭证，确认会计记录的真实可靠性，经核实，股利分配数据无误，按核实后的账面值确定评估值。

※收益法介绍

收益法是基于一种普遍接受的原则。该原则认为一个企业的整体价值可以用企业未来现金流的现值来衡量。收益法评估中最常用的为折现现金流模型，该模型将资产经营产生的现金流用一个适当的折现率折为现值。

运用收益法，即用现金流的折现价值来确定资产的公平市场价值通常分为如下四个步骤：

1. 预期未来一段有限时间（通常是未来 5 年）的现金流量；
2. 采用适当折现率将现金流折成现值，折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；
3. 确定该有限时间段后的企业的剩余价值（残值），再将其折现为现值；
4. 将有限时间段现金流现值与有限时间段后的剩余价值现值相加，确定股权的公平市场价值。

收益法的基本计算原理可由下式推导出：

$$R = \frac{P_1 - P_0 + DCF_1}{P_0}$$

其中：

R：为期望投资回报率；

P0：为期初投资市场价值；

P1：为一年后投资的市场价值；

DCF1：为第一年年内的经营现金收益。

由上述公式我们可以得出下式：

$$P_0 = \frac{DCF_1}{1+R} + \frac{P_1}{1+R}$$

上述公式的含义是期初投资的市场价值等于第一年持有投资的经营现金收益的现值加期末投资市场价值的现值。

将上式进一步推广可以得到下列一般公式：

$$P_0 = \frac{DCF_1}{1+R} + \frac{DCF_2}{(1+R)^2} + \frac{DCF_3}{(1+R)^3} + \dots + \frac{DCF_n}{(1+R)^n} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

$$\text{或： } P_0 = \sum_{i=1}^n \frac{DCF_i}{(1+R)^i} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

上式实际上是收益法评估的基本公式，该基本公式可以解释为期初投资的市场价值等于存续持有期间经营现金收益的现值和加上期末残值的现值。n 为经营初期年限，一般为 5 年左右，但有时也会根据具体情况相应延长；Pn 为 n 年后企业价值，我们有时也称其为“残值”。对残值的估算，在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法。但永续年金并不是唯一的方法，有时也可以用 Gordon 增长模型的方法和市场比较的方法等。

对于全投资资本，上式中 DCF=主营业务收入 - 主营业务成本 - 期间费用+其他业务利润 - 所得税+折旧/摊销+所得税调整后的利息 - 营运资金增加 - 资本性支出

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，制定评估计划，组成资产评估组进入被评估单位开展评估工作。根据国家有关部门关于资产评估的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取新汇工程介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与首创股份签订资产评估业务约定书；
- 3、编制评估计划，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、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；
- 5、对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；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、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；
- 8、收集、分析未来收益预测相关资料；
- 9、归纳整理评估资料，撰写评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核，签发资产评估报告；

11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）资产基础法评估假设

1、新汇工程所处的社会经济环境不产生较大的变化，国家及公司所在的地区有关法律、法规、政策与评估时点无重大变化。

2、新汇工程持续性经营，有关经济行为符合国家规定，无重大违规现象，公司主要管理人员相对稳定且勤勉尽责。

3、新汇工程经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上不断改进完善，能随着经济的发展，进行适时调整和创新。

4、新汇工程不存在产权及其他经济纠纷等事项，无不可抗力及不可预见因素造成对企业重大不利影响。

（二）收益法评估假设

收益预测是进行企业价值评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，对企业未来收益预测建立在下列条件基础上：

1. 一般假设

- （1）国家现行的方针政策无重大改变；
- （2）国家现行的利率、汇率等无重大变化；
- （3）公司所在地区的社会经济环境无重大改变；
- （4）企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

2. 特殊假设

（1）被评估企业评估基准日的股本结构和资本结构是对公司价值及股权价值进行评估的基础；

（2）被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍按照公司计划持续使用；

（3）被评估企业的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其责任；

（4）被评估企业完全遵守有关的法律和法规；

（5）被评估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的

会计政策在重要方面基本一致；

(6) 被评估企业发展规划及生产经营计划能如期实现；

(7) 假设被评估企业能够继续控制其拥有的各项资源（包括人力资源）、保持核心竞争能力；

(8) 假设被评估企业能够按照既定的战略持续经营。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法对新汇工程进行了评估，得出新汇工程股东全部权益在评估基准日 2014 年 6 月 30 日的评估结论。

（一）资产基础法评估结论

在持续经营前提下，新汇工程截至评估基准日总资产账面价值为 8,978.34 万元，评估价值为 8,998.59 万元，增值额为 20.25 万元，增值率为 0.23 %；总负债账面价值为 6,569.27 万元，评估价值为 6,569.27 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 2,409.07 万元，评估价值为 2,429.32 万元，增值额为 20.25 万元，增值率为 0.84 %。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%
1	流动资产	8,825.29	8,825.29	-	-
2	非流动资产	153.05	173.30	20.25	13.23
3	固定资产	133.31	153.63	20.32	15.24
4	无形资产	3.91	3.84	-0.07	-1.79
5	递延所得税资产	15.83	15.83	-	-
6	其他非流动资产	-	-	-	-
7	资产总计	8,978.34	8,998.59	20.25	0.23
8	流动负债	6,569.27	6,569.27	-	-
9	非流动负债	-	-	-	-
10	负债合计	6,569.27	6,569.27	-	-

11	净资产（所有者权益）	2,409.07	2,429.32	20.25	0.84
----	------------	----------	----------	-------	------

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

经采用收益法对新汇工程进行评估的 100% 股东权益价值为 5180 万元，增值额为 2,770.93 万元，增值率 115.02 %。

（三）评估结论的确定

考虑到本次评估目的是为委托方拟收购新汇工程股权提供价值参考依据，收益法对新汇工程的未来收益情况的考量更能体现新汇工程公司股东全部权益的市场价值，而资产基础法作为普遍的评估方法，只是将各项资产加和得出企业价值，对于企业各资产存在的的关系及企业形象带给企业的价值并没有考虑。因此本次评估以收益法结果作为最终结论，即新汇工程股东全部权益在 2014 年 6 月 30 日所表现的市场价值为 5180 万元。

十一、特别事项说明

1、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。

2、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，评估人员未发现新汇工程有重大期后事项发生。

评估基准日后有效期内若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若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；

评估基准日期后若发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

3、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。

4、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。

5、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员

将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

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

1、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；

2、本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

3、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；

4、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告有效期为一年，从资产评估基准日 2014 年 6 月 30 日起计算一年有效。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。


5、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 12 月 5 日。

【此页无正文】

评估机构法定代表人:  赵继平
11000062

注册资产评估师:  宋道江
11001674

注册资产评估师:  赵继平
11000062

中威正信(北京)资产评估有限公司

2014年12月5日



报告附件目录

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 2、被评估单位评估基准日会计报表及审计报告；
- 3、委托方与被评估单位法人营业执照复印件；
- 4、被评估单位产权文件；
- 5、委托方和被评估单位的承诺函；
- 6、评估机构法人营业执照复印件；
- 7、资产评估机构评估资格证书复印件；
- 8、签字注册资产评估师评估资格证书复印件；
- 9、签字注册资产评估师的承诺函。