

江西洪城水业股份有限公司拟重大资产重组
事宜所涉及的南昌水业集团二次供水有限责任公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中铭评报字[2015]第 2052 号



中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一五年八月二十二日

目 录

第一部分 注册资产评估师声明.....	1
第二部分 资产评估报告书摘要.....	3
第三部分 资产评估报告书正文.....	7
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.....	7
二、评估目的.....	17
三、评估对象和评估范围.....	18
四、价值类型及其定义.....	22
五、评估基准日.....	22
六、评估依据.....	23
七、评估方法.....	25
八、评估程序实施过程和情况.....	30
九、评估假设.....	31
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	35
十二、评估报告使用限制说明.....	36
十三、评估报告日.....	37
第四部分 资产评估报告书附件	
一、经济行为文件	
二、委托方、被评估单位企业法人营业执照复印件	
三、委托方、被评估单位承诺函	
四、被评估单位提供的大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“大信赣审字【2015】第 6-00096 号”《审计报告》	

五、机动车行驶证复印件

六、资产评估机构企业法人营业执照复印件

七、资产评估机构资产评估资格证书复印件

八、签字注册资产评估师承诺函及资格证书复印件

九、参加评估工作人员名单

十、资产评估业务约定书(中铭评约字[2014]第 2049 号)

第五部分 收益法和资产基础法评估表

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。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由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。

四、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。

五、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，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性做任何形式的保证；我们对已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。

六、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估人员的职业水平和能力的影响，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关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。我们不承担相关当事方决策的责任。

九、我们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和用途、评估报告使用者，并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我们无关。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。

**江西洪城水业股份有限公司拟重大资产重组
事宜所涉及的南昌水业集团二次供水有限责任公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书摘要**

中铭评报字[2015]第 2052 号

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受南昌市政公用投资控股有限责任公司和江西洪城水业股份有限公司的共同委托，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，对江西洪城水业股份有限公司拟重大资产重组事宜所涉及的南昌水业集团二次供水有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

本项目评估委托方为南昌市政公用投资控股有限责任公司和江西洪城水业股份有限公司。

本项目被评估单位为南昌水业集团二次供水有限责任公司。

本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国有资产监管部门、工商行政管理部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

本项目评估目的是为江西洪城水业股份有限公司拟重大资产重组提供评估基准日南昌水业集团二次供水有限责任公司股东全部权益价值参考意见。

本项目评估对象为南昌水业集团二次供水有限责任公司评估基准日股东全部权益价值，评估范围为南昌水业集团二次供水有限责任公司评估基准日全部资产及相关负债。

本项目评估选用市场价值类型。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。

本项目评估基准日定为：2015年4月30日。

本项目评估采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

本项目评估结论：

一、采用收益法得出的评估结果

截止评估基准日2015年4月30日，南昌水业集团二次供水有限责任公司评估后的净资产价值为13,853.47万元，比母公司口径账面净资产3,348.10万元增值10,505.37万元，增值率313.77%；比合并报表口径账面净资产3,599.49万元增值10,253.98万元，增值率284.87%。

股东全部权益价值估算表

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业经营资产评估值	11,485.02
加：溢余资产及非经营性资产净额	2,368.45
企业资产评估值	13,853.47
减：付息负债	0
股东全部权益评估结果（取整）	13,853.47
母公司口径股东全部权益账面值	3,348.10
增加值	10,505.37
增值率	313.77%
合并报表口径股东全部权益账面值	3,599.49
增加值	10,253.98
增值率	284.87%

二、采用资产基础法得出的评估结果

截止评估基准日2015年4月30日，南昌水业集团二次供水有限责任公司评估后的股东全部权益价值为3,335.89万元，比母公司口径账面净资产3,348.10万元减值12.21万元，减值率0.36%，比合并报表口径账面净资产3,599.49万元减值263.60万元，减值率7.32%。

资产评估结果汇总表

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	1	10,663.90	10,663.90		

非流动资产	2	1,762.16	1,749.95	-12.21	-0.69
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	261.65	261.69	0.04	0.02
投资性房地产	7				
固定资产	8	166.60	174.80	8.20	4.92
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	20.45		-20.45	-100.00
开发支出	15				
商 誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	81.46	81.46		
其他非流动资产	19	1,232.00	1,232.00		
资产总计	20	12,426.06	12,413.85	-12.21	-0.10
流动负债	21	9,077.96	9,077.96		
非流动负债	22				
负债合计	23	9,077.96	9,077.96		
净资产(股东全部权益)	24	3,348.10	3,335.89	-12.21	-0.36

三、评估结论的最终取值

收益法评估结果较资产基础法高 10,517.58 万元，考虑到资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是对各类单项资产的投入所耗费的社会必要劳动(购建成本)，这种购建成本将随着国民经济的变化而变化，评估结果难以涵盖诸如企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式、人力资源以及商誉等其他无形资产的价值。收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。

评估师通过对该公司基本情况的调查了解到，在南昌市二次供水行业分散、混乱、专业化程度低的市场竞争环境中，公司充分发挥南昌市自来水供水系统唯一的二次供水公司的专业化优势，通过市场竞争树立了良好的市场的形象及品牌信誉，历经多年的发展，营业收入实现了跳跃性的增长，在南昌市二次供水设备

安装市场影响力逐年增大。同时，南昌市大量存量二次供水采用的是水箱、水塔等传统方式，供水安全、水质都无法得到保障，随着居民对用水安全意识的日益增强，市场空间更大的旧城区旧小区二次供水改造市场需求正在释放，将为二次供水施工业务的发展提供更加广阔的需求。但随着社会固定资产投资规模趋缓，二次供水工程业务的增速也将回归理性，连年翻番增长的增速难以长期保持，二次供水工程业务将进入一个相对平稳的发展阶段。

从投资的角度出发，一个企业的价值是由其获利能力所决定的，采用收益法评估是将企业未来经营活动净现金流按照一定的折现率进行折现后确定其价值，收益法评估结果更能客观、全面的反映包括企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式、人力资源以及商誉等无形资产在内的企业价值。

因此，依据评估准则，结合本次资产评估对象、评估目的、适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果更能完整、合理地反映被评估企业的股权价值，因此选定以收益法评估结果作为最终评估结论，即在持续经营的假设条件下，南昌水业集团二次供水有限责任公司股东全部权益评估价值为人民币 13,853.47 万元。

评估报告使用者应特别关注本评估报告第九条“评估假设”、第十一条“特别事项说明”以及第十二条“评估报告使用限制说明”。

本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2015 年 4 月 30 日起至 2016 年 4 月 29 日内有效。

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，应当阅读评估报告正文。

**江西洪城水业股份有限公司拟重大资产重组
事宜所涉及的南昌水业集团二次供水有限责任公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书正文**

中铭评报字[2015]第 2052 号

南昌市政公用投资控股有限责任公司：

江西洪城水业股份有限公司：

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受南昌市政公用投资控股有限责任公司和江西洪城水业股份有限公司的共同委托，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，对江西洪城水业股份有限公司拟重大资产重组事宜所涉及的南昌水业集团二次供水有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

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)委托方概况

委托方一：

名称：南昌市政公用投资控股有限责任公司（以下简称“市政公用集团”）

注册号：360100110012204

类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：邓建新

注册资本：贰拾肆亿陆仟陆佰伍拾伍万陆仟伍佰壹拾捌元伍角叁分

成立日期：2002 年 10 月 23 日

经营期限：2002 年 10 月 23 日至 2051 年 10 月 22 日

经营范围：管理运营本企业资产及股权、投资兴办实业、国内贸易、物业管理、自有房租赁、房地产开发、园林景观绿化及开发、环保工程、市政工程；信息及技术咨询（以上项目依法需批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

市政公用集团是经江西省人民政府批准，南昌市人民政府授权经营南昌市公共交通总公司、南昌水业集团有限责任公司、南昌市煤气公司、南昌市市政工程有限公司、南昌市出租汽车有限公司等市政公用企业资产，于 2002 年 10 月组建成立的国有独资公司，员工近 2 万人，为中国服务业 500 强。市政公用集团成立以来，坚定不移实施体制机制创新和“走出去”的发展战略，市政公用经济取得了长足发展。目前集团公司已成为国有独资与产权多元化结构并存、市政公用传统主业与房地产业等多业并举的跨地区、跨行业、跨所有制的大型企业集团，拥有全资、控股、参股及托管企业近 30 家。

市政公用集团将围绕“打造千亿百年企业”的目标，坚持“快、稳、久”的三字方针和“专业化、规模化、多元化、资本化”的四化原则，以社会责任提升企业竞争力，切实保障车、水、气三大动脉畅通运行，积极投入市政建设，服务经济社会发展，在为人民服务中实现企业价值。

委托方二：江西洪城水业股份有限公司

名称：江西洪城水业股份有限公司（以下简称“洪城水业”）

江西洪城水业股份有限公司是根据江西省股份制改革和股票发行联审小组赣股[2001]4 号文《关于同意发起设立江西洪城水业股份有限公司的批复》，由南昌水业集团有限责任公司、南昌市煤气公司、泰豪软件股份有限公司、北京市自来水集团有限责任公司和南昌市公用信息技术有限公司五家发起人共同发起设立的股份有限公司，总股本为 9000 万股。南昌水业集团有限责任公司作为主发起人，以其所属的青云水厂、朝阳水厂、下正街水厂的全部经营性资产投入股份公司，其他四家发起人全部以现金方式出资，于 2004 年 6 月 1 日在上海证券交易所挂牌上市，向社会公众发行 5,000 万股人民币普通股，每股面值人民币 1.00 元，该次

发行后公司发起人股 64.29%，社会公众股 35.71%。该次发行后公司注册资本为 14,000 万元。公司企业法人营业执照注册号：360000110007679。

公司于 2006 年 3 月 30 日召开了公司股权分置改革相关股东大会，审议通过了《江西洪城水业股份有限公司股权分置改革方案》。根据股权分置改革方案，由五家发起人股东向方案实施股权登记日登记在册的流通股股东合计支付 14,000,000 股，流通股股东每持有 10 股流通股将获得非流通股股东支付的 2.8 股股份的对价，在股权分置改革方案实施后的首个交易日，公司非流通股股东持有的非流通股即获得上市流通权。

公司于 2010 年 4 月 13 日召开第四届董事会第一次临时会议、2010 年 5 月 31 日召开第一次临时股东大会，会议审议通过《关于公司向特定对象非公开发行 A 股股票方案的议案》。2010 年 12 月 20 日，中国证券监督管理委员会出具了证监许可[2010]1868 号文《关于核准江西洪城水业股份有限公司非公开发行股票的批复》，核准公司非公开发行不超过人民币普通股（A 股）80,000,000 股。2010 年 12 月 30 日，公司向特定对象非公开发行 A 股股票完毕，每股发行价格为人民币 14.50 元，募集资金总额 1,160,000,000 元。本次非公开发行 8,000 万股新股已于 2011 年 1 月 5 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了发行股份的登记手续。公司于 2011 年 3 月 14 日在江西省工商行政管理局办理了工商变更登记手续，变更后的注册资本为人民币 220,000,000 元。

公司于 2011 年 4 月 29 日召开的 2010 年年度股东大会，会议审议通过了《公司 2010 年度利润分配方案》，即以公司非公开发行完成后的现有总股本 220,000,000 股为基数，每 10 股派人民币 1.00 元(含税)；同时以资本公积金每 10 股转增 5 股。以资本公积向全体股东转增股份总额 110,000,000.00 股，共计增加股本 110,000,000.00 元。公司于 2011 年 8 月 10 日在江西省工商行政管理局办理了工商变更登记手续，变更后的注册资本为人民币 330,000,000 元。

(二)被评估单位概况

1、注册登记情况

注册号：360100110015585

名称：南昌水业集团二次供水有限责任公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：江西省南昌市西湖区井冈山大道 699 号

法定代表人：李钢

注册资本：壹仟肆佰柒拾万元整

成立日期：2011 年 6 月 8 日

营业期限：2011 年 6 月 8 日至 2061 年 6 月 7 日

经营范围：给排水工程勘查施工，人力装卸，供水管道工程施工，道路施工，管网安装，水表安装，给排水设备安装，消防工程，市政公用工程，建筑施工，公路工程，水利工程，园林绿化工程，建筑装饰装饰工程，土石方工程，钢结构工程，环保工程，建筑幕墙工程，体育场馆设施工程（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、公司简介

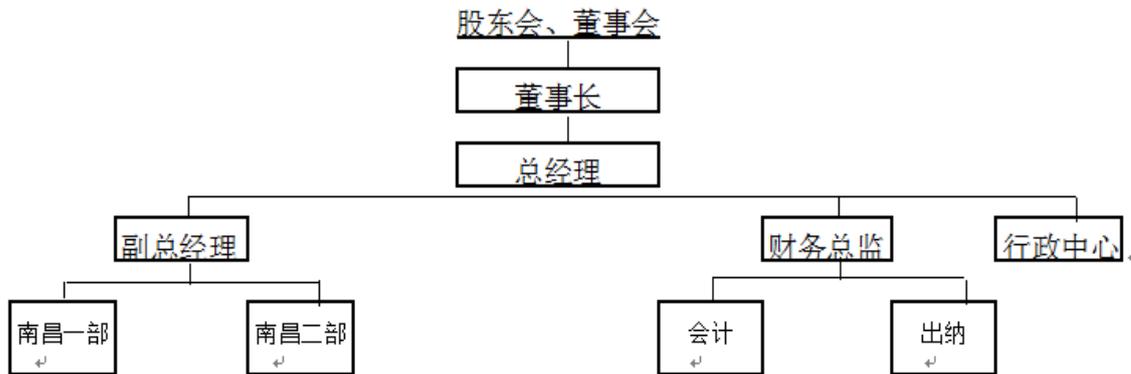
南昌水业集团二次供水有限责任公司于 2011 年 6 月成立，是南昌水业集团有限责任公司全资子公司。二次供水有限责任公司主要负责南昌供水企业服务区域内的新建、扩建及改造二次供水设施的建设、管理及运营，为业主单位提供二次供水设计、安装、收费、维护管理等全程一站式服务。主要经营范围包括给排水工程勘察施工，人力装卸，供水管道工程施工，道路施工，管网安装，水表安装，给排水设备安装，消防工程和市政公用工程等。

二次供水公司依托水业集团公司这一母公司，从工程设计、施工、验收、一户一表抄收、维修、养护、清洗、消毒、服务投诉实行统一管理，彻底解决二次供水各环节分散、用户投诉无门的混乱局面。为规范新建二次供水设施，从源头上消除污染隐患，公司首先从新建二次供水设施入手，保证二次供水设施的设计合理，材质合格、规范施工、严格验收，对二次供水设备、材质实行准入制度，然后对符合条件的旧的二次供水设施进行改造，并最终立足于南昌市现有的二次

供水设施的日常维修保养和清洗消毒，逐步将南昌市所有的二次供水设施纳入到管理体系中，实现同城同价，由水业集团进行统一管理（合理统一的二次供水收费标准）。

围绕水业集团“三年发展攻坚计划”，按照“精简产业链、减少失血点，提高竞争力”的要求，2015年南昌水业二次供水有限责任公司持有南昌水业供水设备有限公司、南昌水业水工设备有限公司、南昌水业熊猫科技发展有限公司各51%的股权，通过对内资源流程整合、重组、完善体制机制以及流程的优化，把二次供水形成一个建设运营管理服务二次供水大板块。

3、公司组织机构



4、近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

截至2015年4月30日，南昌水业集团二次供水有限责任公司资产总额12,426.06万元，负债总额9,077.96万元，净资产3,348.10万元，2015年1-4月实现销售收入6,815.22万元，利润总额780.08万元。

南昌水业集团二次供水有限责任公司2013年12月31日至2015年4月30日的资产、财务状况：

(1) 母公司口径

金额单位：人民币万元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	12,426.06	18,042.86	9,842.87
负债	9,077.96	15,575.15	8,512.20
净资产	3,348.10	2,467.70	1,330.68
项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度

主营业务收入	6,815.22	22,418.52	10,731.87
利润总额	780.08	1,523.44	1,083.41
净利润	569.00	1,137.02	810.48

(2)合并报表口径

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	16,126.51	25,498.06	14,877.80
负债	12,527.03	22,677.57	13,384.86
净资产	3,599.49	2,820.49	1,492.94
项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
主营业务收入	8,861.86	30,500.95	17,454.74
利润总额	1,005.85	1,531.99	910.46
净利润	729.25	1,127.55	679.82

以上各年（期）财务状况和经营状况已分别经大信会计师事务所审计，并出具了“大信赣审字【2015】第6-00096号”《审计报告》。

5、主要经营业务及产销能力，主要市场及竞争情况

南昌水业集团二次供水有限责任公司成立于2011年6月，业务范围包括市政消防工程、市政给水安装、二次供水泵房管理及二次供水加压服务费收取。目前施工安装属公司主要经营业务，业务范围仅限于南昌市及周边县市。南昌市有相关工程资质市政给水工程施工建筑商比较多，而且新的竞争企业正在不断冒出，在增加了新的生产能力的同时也在重新瓜分市场份额和主要资源，竞争也在逐步加强。

二次供水公司作为南昌水业集团下属子公司，在与同类型企业竞争时有以下优势：

(1)可以直接利用水业集团（含各子公司）的服务平台，依托水业集团公司（南昌市唯一自来水供应企业）在市场的的影响力，获得了更多的市场机会；

(2)公司可以借助水业集团遍布全南昌市的营销网络点了解市场；

(3)通过长期的发展，二次供水公司在南昌市享有较好的市场信誉和客户基础，市场占有率逐年上升；

(4)公司继承了水业集团一大批经验丰富的安装维修人员，传承着水业集团全面的维修机制和管理系统，严谨的维护作风、较高的维护质量得到了广大市民的

认可。

6、主要资产负债状况。

南昌水业集团二次供水有限责任公司账面总资产为 124,260,578.26 元，其中：货币资金占比约 29.14%；应收账款占比约 40.80%；预付账款占比约 2.74%；其他应收款占比约 0.87%；存货占比约 12.27%；长期股权投资占比约 2.11%；固定资产占比约 1.34%；无形资产占比约 0.16%；递延所得税资产占比约 0.66%；其他非流动资产占比约 9.91%。

应收账款主要为安装工程施工款；预付账款主要为预付工程施工款及材料款；其他应收款主要为工程施工的履约保证金及备用金；存货为原材料和工程施工项目，其中：原材料主要为管道工程施工和维修所需各种管材及配件，工程施工主要为多项在建的安装工程项目；长期投资为公司对南昌水业集团供水设备有限公司、南昌水业集团水工设备有限公司、南昌水业集团熊猫科技发展有限公司的股权投资，投资比例三家均为 51%；固定资产均为机器设备类资产，其中：机器设备类资产为公司生产经营所需机器设备、车辆和电子设备；其他无形资产为二次供水平台软件；递延所得税资产为企业确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产；其他非流动资产为企业给南昌洪崖环保有限责任公司的借款及利息。

南昌水业集团二次供水有限责任公司负债总额为 90,779,627.58 元，其中：应付账款占比约 62.48%；预收款项占比约 33.14%；应交税费占比约 2.38%；其他应付款占比约 2.00%。

应付账款为应付材料采购及工程款；预收款项为安装费及工程款；应交税费为企业应缴纳的各项税款；其他应付款主要为质保金。

7、执行的主要会计政策

(1) 会计期间

该公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 营业周期

该公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(3)记账本位币

该公司以人民币为记账本位币。

其他详见所附大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“大信赣审字【2015】第 6-00096 号”《审计报告》。

8、二次供水行业状况及区域行业分析

当前，我国城市基础设施建设规模与日俱增，高楼拔地而起，不仅基础设施用水量与日俱增，城市高楼供水也成为了一大难题。二次供水在这样的环境下应运而生，作为老百姓用水的民生行业，二次供水是城市供水系统的重要组成部分，其在缓解城市供水压力不足和水量分配不平衡、解决高层建筑和低水压区单位居民的用水问题中发挥了非常重要的作用。

(1)行业发展现状

二次供水是指供水单位将来自城市公共供水和自建设施的供水，经贮存、加压或深度处理和消毒后，由供水管道或专用管道向用户供水。楼房、小区凡使用水箱、蓄水池或者加压水泵进行供水的都属于二次供水。

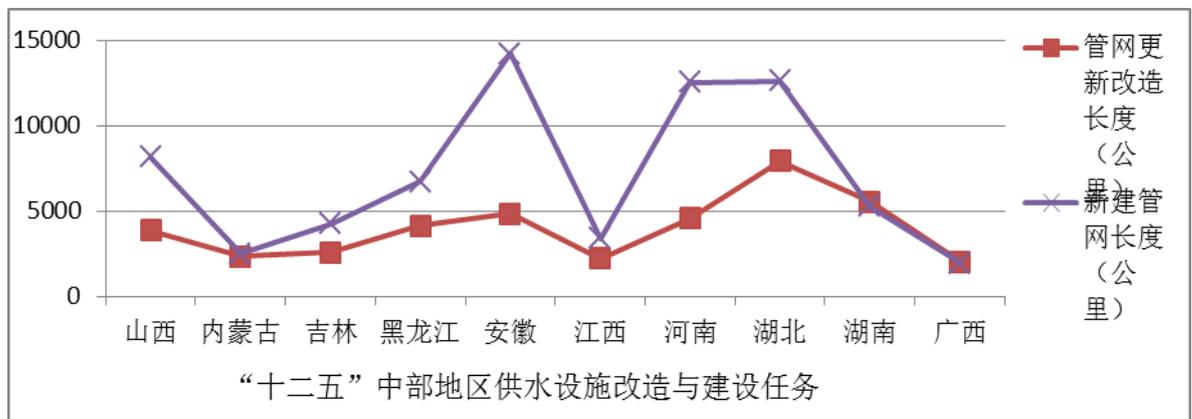
国家建设部《城市供水条例》规定：城市公共供水管网干线末梢的服务压力不得低于 0.14MPa，及一般可满足 4 楼及以下用户用水，所以，高层建筑或者供水管网末梢区的多层建筑需要对自来水进行二次加压才能满足用水需要。随着城市化进程的发展，住房紧张的问题越来越严重，在这种情况下，高层建筑日趋增多，目前二次供水已逐渐成为解决城市供水问题的重要模式。

随着城市不断开发建设，原有的市政供水设施已不能满足需要，同时现有许多二次供水设施布局混乱、设施陈旧、管理不善，二次供水老旧管线渗漏严重、造成二次供水设施漏失率居高不下，二次污染严重，导致城市水资源大量浪费、居民用水质量下降的局面。因此，尽快完善城市二次供水系统，已是刻不容缓的大事。

按照国务院批准的《全国城市饮用水安全保障规划》有关要求，住房城乡建设部会同国家发展改革委组织编制了《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及2020年远景目标》，其中规划“十二五”供水项目总投资4100亿元，其中：水厂改造投资465亿元；管网改造投资835亿元；新建水厂投资940亿元；新建管网投资1843亿元；水质检测监管能力建设投资15亿元；供水应急能力建设投资2亿元。对供水安全风险隐患突出的二次供水设施进行改造，改造规模约0.08亿立方米/日，涉及城镇居民1390万户。要做好设施改造、建设与运行管理等各方面工作，实施精细化管理，增强水质检测能力，严格水质检测，保证供水水质达标。鼓励供水企业运行管理二次供水设施，切实解决直接关系人民群众切身利益的饮用水安全问题。

(2) 区域行业分析

江西省位于长江中下游南岸，属于我国的中部地区。在《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及2020年远景目标》中对于中部地区“十二五”供水设施改造与建设任务如下图所示：



可以看到江西省的供水设施改造与建设规划在整个东部地区中属于规模偏小的省份，管网更新改造长度和新建水厂规模均偏低。根据《南昌市近期建设规划（2011-2015年）》中统计，作为江西的省会城市南昌，至2015年，市域总人口规模为552万人，其中常住人口520万人，暂住人口32万人，城镇化水平达到70%以上，城镇人口规模在380万人以上。目前，南昌市实行二次供水的单位已近2000个，直接涉及的城市人口近140万，占南昌市区用水总人口的40%以上。尚

未使用二次供水的城镇人口仍有缺口，随着旧城改造、新城扩建的推进，城市二次供水的数量还将逐年上升，但整体发展水平在国内而言并不高。

9、企业经营分析

(1)企业概况及历史年度财务状况、经营成果

南昌水业二次供水有限责任公司成立于2011年6月8日，系南昌水业全资子公司，是南昌供水企业唯一一家负责二次供水建设和管理的专业二次供水公司，主要担负南昌供水企业服务区域内的新建、扩建及改造二次供水设施的建设、管理及运营，为业主单位提供二次供水设计、安装、运营。为适应南昌城市的发展，解决民计民生对高层建筑二次供水的需求，公司从二次供水设备的选型实行准入制入手，科学合理设计、安装二次供水工程建设，规范管理工作流程及工程技术标准，致力于打造一个专业的值得用户信赖的二次供水公用服务企业形象，创建服务科技型企业。

二次供水有限责任公司主要负责南昌供水企业服务区域内的新建、扩建及改造二次供水设施的建设、管理及运营，为业主单位提供二次供水设计、安装、收费、维护管理等全程一站式服务。主要经营范围包括给排水工程勘察施工，人力装卸，供水管道工程施工，道路施工，管网安装，水表安装，给排水设备安装，消防工程和市政公用工程等。

在南昌水业二次供水有限责任公司（简称二次供水公司）整合成立之前的几年时间里，南昌水业二次供水已签约完成了南昌保利东湾、中电恒大、东方银座、滨江一号、保利香槟国际、紫阳明珠等大型项目。并且，该公司还对符合条件的小区进行了二次供水改造施工：洪都生活区、御景城、华联住宅区、湖坊镇政府宿舍、梅湖青云农民公寓、中国证监会江西监管局大楼二次供水改造等，解决了一些小区十几年都没有解决的二次供水饮用健康的问题。

(2)企业面临的竞争优势及劣势分析

以前二次供水设施由开发商建设，物业公司管理。开发商在建设二次供水设施过程中，存在建设标准不统一，设备落后，所用材料良莠不齐；小区物业由于

不具备专业水平，即使想管好也做不到。针对这个问题，二次供水公司提出了建管合一委托运营的基本模式，即二次供水公司通过市场招标受托建设或改造小区内的供水设施，并负责日常运营、维护和管理。目前形成了一整套包括运行调度、设备养护、服务响应，投诉处理等标准规范；建立完善了二次供水系统档案，制定了应急抢修预案；引入了远程监控技术，形成了专业化、现代化的服务体系，成为施工管理运营服务型企业，通过管家式的服务来增值，在市场上较之其他的单纯施工单位更有竞争实力。

二次供水下游市场主要受新增增量高层建筑，以及存量二次供水设备的改造的影响。目前，社会固定资产投资规模趋缓，二次供水的增速也将回归理性，连年翻番增长的增速难以长期持续，二次供水工程业务将进入一个相对平稳的发展阶段。同时，南昌市大量存量二次供水采用的是水箱、水塔等传统方式，供水安全、水质都无法得到保障，随着居民对用水安全意识的日益增强，市场空间更大的旧城区旧小区二次供水改造市场需求正在释放，将为二次供水施工业务的发展提供更加广阔的需求。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方南昌市政公用投资控股集团有限责任公司通过其全资子公司南昌水业集团有限责任公司持有被评估单位 100% 股权，为被评估单位南昌水业集团二次供水有限责任公司实际控制人。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国有资产监管部门、工商行政管理部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

确定南昌水业集团二次供水有限责任公司股东全部权益评估基准日的公允市场价值，为江西洪城水业股份有限公司拟重大资产重组事宜涉及的南昌水业集团二次供水有限责任公司股权事宜提供参考意见。

该经济行为已于 2015 年 7 月 28 日获《市政公用集团 2015 年第十六次经理办

公会议纪要》文件的批准。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

本项目评估对象为南昌水业集团二次供水有限责任公司评估基准日股东全部权益价值，评估范围为南昌水业集团二次供水有限责任公司评估基准日全部资产及相关负债。委估资产和负债具体项目及账面金额如下：

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	36,212,812.37	29.14%	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	50,695,975.72	40.80%	应付账款	56,719,239.68	62.48%
预付款项	3,406,436.14	2.74%	预收款项	30,082,635.65	33.14%
应收利息			应付职工薪酬		
应收股利			应交税费	2,164,626.87	2.38%
其他应收款	1,081,682.61	0.87%	应付利息		
存货	15,242,131.91	12.27%	其他应付款	1,813,125.38	2.00%
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债		
其他流动资产			其他流动负债		
流动资产合计	106,639,038.75	85.82%	流动负债合计	90,779,627.58	100.00%
可供出售金融资产			长期借款		
持有至到期投资			应付债券		
长期应收款			长期应付款		
长期股权投资	2,616,508.62	2.11%	专项应付款		
投资性房地产			预计负债		
固定资产	1,666,002.96	1.34%	递延所得税负债		
在建工程			其他非流动负债		
工程物资			非流动负债合计	-	
固定资产清理					
无形资产	204,450.00	0.16%			
长期待摊费用					
递延所得税资产	814,577.92	0.66%			
其他非流动资产	12,320,000.01	9.91%			
非流动资产合计	17,621,539.51	14.18%	负债合计	90,779,627.58	100.00%
资产总计	124,260,578.26	100.00%	净资产	33,480,950.68	

南昌水业集团二次供水有限责任公司评估基准日会计报表业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“大信赣审字【2015】第6-00096号”《审计

报告》。

(二)实物资产的分布情况及特点

纳入本次资产评估范围内的实物资产包括存货和固定资产。具体如下：

1、存货

南昌水业集团二次供水有限责任公司的存货包括原材料和工程施工具体如下：

(1) 原材料

原材料账面价值 208,341.05 元，主要包括二次供水工程施工和维修所需各种管材及配件，含各种规格三通、弯头、短管、水表箱、过滤器、消防栓、闸阀等。由于公司承担了南昌主城区的二次供水系统安装工程的建设和维护，所以公司业务繁忙，相应的原材料周转也很快，因此库存的原材料购入时间都不长。经现场查看，原材料皆存放于公司仓库内，品种较多，保管良好。

(2) 工程施工

工程施工账面价值 15,033,790.86 元，为公司在南昌区域内正在进行施工的多项居民和非居民二次供水安装工程。由于公司各项目分布很广，南昌各区域范围皆涉及。从现场查看的情况来看，各工程项目井然有序，施工管理良好，绝大部分项目工期都不长。

2、固定资产

被评估单位及其子公司的房屋、场地及土地均为租赁而来，其固定资产仅为设备类资产，具体如下：

设备类资产账面原值 2,053,379.20 元，账面净值 1,666,002.96 元。

其中：机器设备 18 台(套)，主要包括公司接手的位于个小区的二次供水设施及施工用电动开孔机、发电机等检修用设备及 GPS、全站仪等测量设备等。机器设备均为近年购置，从维护保养情况来看，日常维护、保养状况较好。

车辆 5 台，主要包括江铃皮卡等检修用车。车辆均为近年购置。由于公司特殊的施工性质，工程用车出车率高、车辆现状一般，车况尚可。

电子设备 87 台(套)，主要包括计算机、各种打印机、空调等设备，由于该类设备更新换代较快，日常使用频率较高，设备现状一般。

(三)所投资子公司情况

1、长期股权投资评估基准日账面值为 2,616,508.62 元，系企业对 3 家控股子公司的股权投资。具体投资情况详见下表：

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值(元)
1	南昌水业集团供水设备有限公司	51%	689,494.95
2	南昌水业集团熊猫科技发展有限公司	51%	644,858.32
3	南昌水业集团水工设备有限公司	51%	1,282,590.00

2、各子公司简介

(1)南昌水业集团供水设备有限公司

公司名称	南昌水业集团供水设备有限公司
成立时间	2012 年 11 月 28 日
企业性质	其他有限责任公司
工商登记号	360103110001245
税务登记证号	360101058800609
注册资本	200 万元
经营范围	二次供水成套设备、离心水泵、潜污泵、电机、阀门及相关配件、智能变频控制柜、消防供水设备、水处理设备、电气自动化系统装置的销售、安装、设计（以上项目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）
法定代表人	李文强
注册地址	江西省南昌市西湖区灌婴路 99 号第一层 102 房
办公地址	江西省南昌市西湖区灌婴路 99 号第一层 102 房

供水设备公司历史沿革如下：

①2012 年设立

2012 年 11 月，水业集团和上海连成（集团）有限公司出资设立供水设备公司，公司注册资本 100 万元，其中水业集团以货币形式认缴注册资本 51 万元，持股比例为 51%，上海连成（集团）有限公司以货币形式认缴注册资本 49 万元，持股比例为 49%，上述出资经南昌华瑞联合会计师事务所出具的《验资报告》（洪华瑞验字【2012】第 883 号）审验。

2012 年 11 月 28 日，供水设备公司在南昌市西湖区工商行政管理局完成注册登记。

②2015 年股权变更

2015年4月17日，经供水设备出资人决议通过，股东水业集团将其持有的供水设备公司51%的股份作价270万元，以股权出资形式对二次供水公司进行增资。水业集团和二次供水公司签署了《股权转让协议》。上述交易已于2015年4月14日在南昌市国有资产监督管理委员会完成备案登记。2015年4月23日，供水设备公司在南昌市西湖区工商行政管理局完成变更登记。该此股权转让完成后，供水设备公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额 (万元)	股权比例
1	南昌水业集团二次供水有限责任公司	货币	51	51%
2	上海连成(集团)有限公司	货币	49	49%
合计			100	100%

(2)南昌水业集团水工设备有限公司

公司名称	南昌水业集团水工设备有限公司
成立时间	2012年11月27日
企业性质	有限责任公司(自然人投资或控股)
工商登记号	360100210210413
税务登记证号	360101056448584
注册资本	200万元
经营范围	二次供水成套设备、给排水设备、离心水泵、潜污泵、电机、阀门及相关配件、消防供水设备、水处理设备、橡塑制品、玻璃制品、仪器仪表、建筑材料、钢材、不锈钢制品、电线电缆的销售；给排水工程施工及安装，电气自动化系统装置的设计、安装、技术服务（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）
法定代表人	李文强
注册地址	江西省南昌市西湖区灌婴路99号101房
办公地址	江西省南昌市西湖区灌婴路99号101房

(3)南昌水业集团熊猫科技发展有限公司

公司名称	南昌水业集团熊猫科技发展有限公司
成立时间	2014年6月4日
企业性质	其他有限责任公司
工商登记号	360103110001663
税务登记证号	360103399707402
注册资本	200万元
经营范围	水泵、阀门、成套供水排水设备及配件、水管、水表、电线电缆的销售及售后技术服务；成套供水排水设备的安装（凭资质证经营）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；实业投资（以上项目依法须经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）
法定代表人	李文强
注册地址	江西省南昌市西湖区灌婴路99号水业集团院内附属楼
办公地址	江西省南昌市西湖区灌婴路99号水业集团院内附属楼

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

1、申报评估的账面记录的无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为二次供水平台软件。账面价值为 204,450.00 元。

2、申报评估的账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产进行评估。

(五)企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

企业未申报账面未记录的表外资产进行评估

(六)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系大信会计师事务所（特殊普通合伙）“大信赣审字【2015】第6-00096号”《审计报告》的审计结果，除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

根据本项目特定评估目的，本次评估所选用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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结论能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一)本项目评估基准日定为：2015 年 4 月 30 日。

(二)评估基准日的确定，是委托方根据本次经济行为的总体安排及以下具体情况择定的：

根据 2015 年 7 月 28 日《市政公用集团 2015 年第十六次经理办公会议纪要》文件的批准。

(三)本项目评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律依据

- 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]第 36 号)；
- 3、《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)；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第 12 号)；
- 5、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第 42 号)；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号)；
- 7、《中华人民共和国证券法》根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会《关于修改等五部法律的决定》修正)；
- 8、《上市公司重大资产重组管理办法》(2014 年 10 月 23 日中国证券监督管理委员会令第 109 号公布)；
- 9、《上市公司非公开发行股票实施细则》(证监发行字[2007]302 号，2011 年 8 月 1 日中国证券监督管理委员会令第 73 号修订)；
- 10、国务院令[2000]第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 11、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》(财税[2013]106 号文)；
- 12、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(二) 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——机器设备》；
- 7、《资产评估准则——企业价值》；
- 8、《资产评估职业道德准则——独立性》；

- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》；
- 12、《评估机构业务质量控制指南》；
- 13、《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》。

(三) 行为依据

- 1、《市政公用集团 2015 年第十六次经理办公会议纪要》文件；
- 2、资产评估业务约定书(中铭评约字[2015]第 2049 号)。

(四) 权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、机动车行驶证；
- 3、重要资产购置合同、发票及其他原始凭证；
- 4、其他重大合同协议、产权证明文件。

(五) 取价依据及其他相关参考资料

- 1、国家统计局公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数，中国人民银行公布的人民币存、贷款利率；
- 2、《2015 机电产品报价手册》；
- 3、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令 第 294 号)；
- 5、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
- 6、当地机电产品、电子产品及汽车销售市场行情；
- 7、被评估单位提供的大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“大信赣审字【2015】第 6-00096 号”《审计报告》、资产评估申报表及企业关于进行资产评估有关事项的说明；
- 8、被评估单位提供的历年财务、经营数据、未来年度盈利预测及相关资料；

- 9、评估人员从同花顺金融资讯收集到的上市公司信息；
- 10、评估人员从相关网站上收集到的行业相关资料；
- 11、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料；
- 12、评估人员收集的市场价格分析资料以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

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。

受国内流通市场条件的限制，评估人员无法取得足够的、与被评估单位类似的参照公司交易案例资料，在上市公司中寻找在现金流量、增长潜力和风险等方面与被评估单位类似的参考公司也很困难，不具备市场法评估的比较条件。故根据本项目评估目的和评估对象的特点，我们分别采用收益法和资产基础法对南昌水业集团二次供水有限责任公司评估基准日全部资产及相关负债进行评估，并对两种方法的评估结果进行分析，确定本报告评估结论的最终取值。

(一)收益法评估

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

本次收益法估算的是企业股东全部权益价值，收益法估值模型为：

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性(或溢余)资产-非经营性(或溢余)负债-有息负债价值

1、经营性资产价值的确定

经营性资产价值计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^t}$$

式中：P ——经营性资产价值

R_i ——未来第 i 年自由现金流

r ——折现率

t ——逐年预测期限

P_n ——永续年期自由现金流

i ——收益计算年期

(1)自由现金流的确定

本次评估采用息前税后自由现金流，自由现金流的计算公式如下：

自由现金流=息前税前利润-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

(2)折现率的确定

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率应选取加权平均资本成本(WACC)。计算公式为：

$$WACC = K_e \times [E / (E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D / (E+D)]$$

式中：E ——权益的市场价值

D ——债务的市场价值

K_e ——权益资本成本

K_d ——债务资本成本

T ——被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取。计算公式为：

$$K_e = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + \alpha$$

式中： R_f ——目前的无风险利率

$E(R_m)$ ——市场预期收益率

β ——权益的系统风险系数

α ——企业特定的风险调整系数

本次评估假定现金流于期中实现，相应折现时点按期中折现考虑。

(3) 预测期限的确定

现金流的持续年期取决于资产的寿命。企业的寿命不确定，可以假设企业将无限期持续经营。通常将预测的时间分为两个阶段，逐年预测期和永续期。

本次评估的逐年预测期为 2015 年 5-12 月至 2020 年，2020 年后为永续期。

2、非经营性(或溢余)资产、负债价值的确定

非经营性(或溢余)资产、负债都可以认为是企业持续运营中并不必需的资产或负债，如溢余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产或负债等。非经营性(或溢余)资产、负债价值以资产基础法各分项资产及负债的评估值认定，在收益法计算出经营性资产价值后，将非经营性(或溢余)资产减非经营性(或溢余)负债的净值予以加回。

3、有息负债价值的确定

根据基准日会计报表中所反映的有息负债确定。

(二) 资产基础法评估

资产基础法是以重置各项资产为假设前提，根据分项资产的具体情况，采用适宜的方法分别评定估算各分项资产价值并累加求和，再扣减相关负债，得出资产基础法下的评估值。

各项资产和负债所采用的评估方法具体介绍如下：

1、流动资产评估

(1) 货币资金：包括银行存款。本评估按核对无误后的账面值作为评估值。

(2) 应收款项：包括应收账款和其他应收款。本评估在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付款项：本评估根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

(4) 存货：包括原材料和工程施工，由于原材料库存时间短、流动强、市场价格变化不大，工程施工项目工期不长，且现场核实的完工程度与账面确定的完工进度相匹配，本评估以其核实后的账面值作为评估值。

2、长期股权投资评估

委估长期股权投资系企业对南昌水业集团供水设备有限公司、南昌水业集团水工设备有限公司和南昌水业集团熊猫科技发展有限公司的股权投资，投资比例均为 51%。本次对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

3、设备类资产评估

依据评估目的，本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

(1)机器设备和电子设备类资产

①重置成本的确定

重置成本=设备现行购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其它费用

设备现行购置价：在当地进行市场调查和收集设备现价行情资料，查阅当期机电产品报价手册，或查阅最新设备购置资料等确定设备的购置价格。

运杂费及安装调试费：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输行业计费标准、安装费参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（1995 年）。如购置价中已包含运杂费和安装调试费，则本次评估取运杂费和安装调试费率为零。

基础费：基础费较大的设备基础，单独计算其基础费。对于基础费用较低的设备基础，其费用计入安装调试费中一并评估。

其他费用：根据固定资产（设备）购建过程的具体情况，考虑设备建设中的其它特殊费用。

对于一些难以获得市场价格的设备，采用类似和同档次同规格设备的购置价替代，同时考虑功能性贬值因素。少数无法获取重置成本的定制设备，采用分行业工业品出厂价格指数法或参考历年市场价格趋势取得重置成本。

②综合成新率的确定

价值量较大设备成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算其理论成新率和现场勘察成新率，加权平均求得其综合成新率，即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘查成新率} \times 60\%$$

其中理论成新率=设备尚可使用年限/（设备尚可使用年限+设备已使用年限）

对于价值量相对较小的一般设备及静置设备，采用理论成新率乘以现场勘察调整系数的方法，确定其综合成新率。其中现场勘察调整系数是评估人员经现场勘查后，对设备现场情况，包括设备管理、维修保养、生产环境、设备利用率、设备质量等作出与理论成新率差异进行修正调整的数值。

公式：综合成新率=理论成新率×现场勘察调整系数

(2)车辆

①重置成本的确定

根据委估资产所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车、牌照以及进项可抵扣费用等因素，确定重置成本。

$$\text{重置成本} = \text{汽车购置价} + \text{购置附加税} + \text{验车及牌照等费用} - \text{可抵扣增值税}$$

②综合成新率的评定

车辆成新率的确定，根据商务部、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》，结合评估人员对车辆性能、外观、大修及维护保养等现场情况的勘察，综合确定其成新率。

理论成新率，按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

综上所述，根据孰低原则来确定其理论成新率，然后通过现场勘察车辆各组成部分现状并参考二手车市场交易价格，对理论成新率进行修正后确定综合成新率。

4、其他无形资产评估

纳入本次评估的其他无形资产为被评估单位二次供水终端设备监控的配套软件，本次将该资产并入相关配套机器设备中评估。

5、递延所得税资产评估

纳入本次评估的递延所得税资产系企业根据《企业会计准则-所得税》确认的由于计提坏账准备形成的可抵扣暂时性差异。本次评估按估算的预计风险数额确定该可抵扣暂时性差异。

6、其他非流动资产评估

纳入本次评估的其他非流动资产系企业给南昌洪崖环保有限责任公司的借款本金及利息。本评估在核实无误的基础上，根据可能收回的数额确定评估值。

7、流动负债评估

本评估以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2015 年 5 月 10 日开始，至 2015 年 8 月 22 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

(一)评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托方及被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二)现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三)评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四)编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说

明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一)一般假设

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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)基本假设

1、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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利因素；

2、被评估企业对于未来收益的预测与其整体发展战略、行业发展的方向以及

国家有关产业政策相符；

3、本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素，国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、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；

5、本评估报告中的评估结论依据的是委托方及被评估企业提供的资料，假设委托方及被评估企业提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的，委估资产产权清晰；

6、本评估报告中价值的估算是依据没有任何可能导致价值受损的环境污染及其他危害存在的假设前提下做出的。本公司并不具备所需的工程技术专业知识来识别相关的环境及其他因素，对这些现象亦不承担责任。

（三）特别假设

1、本评估假设被评估企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理，企业提供的收益法预测数据均是结合企业实际情况并考虑了行业发展状况做出的合理预计；

2、本评估假设被评估企业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；

3、本评估假设在逐年预测期内，企业每年计提的折旧与摊销可以满足企业维持现有资产规模所需投入的更新支出；永续期的更新支出等于逐年预测期末年的更新支出。

4、本评估假设企业的成本、费用控制能按计划实现；

5、本评估假设企业的现金流在每个预测期间的期中产生。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）采用收益法得出的评估结果

截止评估基准日 2015 年 4 月 30 日，南昌水业集团二次供水有限责任公司评估后的净资产价值为 13,853.47 万元，比母公司口径账面净资产 3,348.10 万元增

值 10,505.37 万元，增值率 313.77%；比合并报表口径账面净资产 3,599.49 万元增值 10,253.98 万元，增值率 284.87%。

股东全部权益价值估算表

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业经营资产评估值	11,485.02
加：溢余资产及非经营性资产净额	2,368.45
企业资产评估值	13,853.47
减：付息负债	0
股东全部权益评估结果（取整）	13,853.47
母公司口径股东全部权益账面值	3,348.10
增加值	10,505.37
增值率	313.77%
合并报表口径股东全部权益账面值	3,599.49
增加值	10,253.98
增值率	284.87%

(二)采用资产基础法得出的评估结果

截止评估基准日 2015 年 4 月 30 日，南昌水业集团二次供水有限责任公司评估后的股东全部权益价值为 3,335.89 万元，比母公司口径账面净资产 3,348.10 万元减值 12.21 万元，减值率 0.36%，比合并报表口径账面净资产 3,599.49 万元减值 263.60 万元，减值率 7.32%。

资产评估结果汇总表

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	1	10,663.90	10,663.90		
非流动资产	2	1,762.16	1,749.95	-12.21	-0.69
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	261.65	261.69	0.04	0.02
投资性房地产	7				
固定资产	8	166.60	174.80	8.20	4.92
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				

油气资产	13				
无形资产	14	20.45		-20.45	-100.00
开发支出	15				
商 誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	81.46	81.46		
其他非流动资产	19	1,232.00	1,232.00		
资产总计	20	12,426.06	12,413.85	-12.21	-0.10
流动负债	21	9,077.96	9,077.96		
非流动负债	22				
负债合计	23	9,077.96	9,077.96		
净资产(股东全部权益)	24	3,348.10	3,335.89	-12.21	-0.36

(三) 评估结论的最终取值

收益法评估结果较资产基础法高 10,517.58 万元,考虑到资产基础法是以资产的成本重置为价值标准,反映的是对各类单项资产的投入所耗费的社会必要劳动(购建成本),这种购建成本将随着国民经济的变化而变化,评估结果难以涵盖诸如企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式、人力资源以及商誉等其他无形资产的价值。收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。

评估师通过对该公司基本情况的调查了解到,在南昌市二次供水行业分散、混乱、专业化程度低的市场竞争环境中,公司充分发挥南昌市自来水供水系统唯一的二次供水公司的专业化优势,通过市场竞争树立了良好的市场的形象及品牌信誉,历经多年的发展,营业收入实现了跳跃性的增长,在南昌市二次供水设备安装市场影响力逐年增大。同时,南昌市大量存量二次供水采用的是水箱、水塔等传统方式,供水安全、水质都无法得到保障,随着居民对用水安全意识的日益增强,市场空间更大的旧城区旧小区二次供水改造市场需求正在释放,将为二次供水施工业务的发展提供更加广阔的需求。但随着社会固定资产投资规模趋缓,二次供水工程业务的增速也将回归理性,连年翻番增长的增速难以长期保持,二次供水工程业务将进入一个相对平稳的发展阶段。

从投资的角度出发,一个企业的价值是由其获利能力所决定的,采用收益法评估是将企业未来经营活动净现金流按照一定的折现率进行折现后确定其价值,

收益法评估结果更能客观、全面的反映包括企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式、人力资源以及商誉等无形资产在内的企业价值。

因此，依据评估准则，结合本次资产评估对象、评估目的、适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果更能完整、合理地反映被评估企业的股权价值，因此选定以收益法评估结果作为最终评估结论，即在持续经营的假设条件下，南昌水业集团二次供水有限责任公司股东全部权益评估价值为人民币 13,853.47 万元。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告的情况

南昌水业集团二次供水有限责任公司评估基准日会计报表业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“大信赣审字【2015】第 6-00096 号”《审计报告》。南昌水业集团二次供水有限责任公司提供的资产评估申报表账面数是根据审计审定数填列的。

(二) 权属瑕疵事项

被评估单位已承诺纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

(三) 可能对评估结论产生影响的事项

1、本次收益法评估是在持续经营假设前提下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来可能出现影响假设前提实现的不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们在此提醒委托方和报告使用者，本公司并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

2、本评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。评估报告使用者应当知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

3、本次评估没有考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

4、本评估结论未考虑评估增减值可能产生纳税义务的变化。

(四) 担保事项

被评估单位已承诺公司及公司资产不存在抵押、担保事项。

(五) 重大期后事项

截至本报告出具日，公司不存在影响评估的重大期后事项。

(六)其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本评估过程中，评估人员观察所评估建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、本次评估结论中应交税费的评估值是根据审定后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

6、在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(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。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，我们不承担任何责任。

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本评估报告须经国有资产管理部门核准或备案后方可生效。

5、本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2015 年 4 月 30 日起至 2016 年 4 月 29 日内有效。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2015 年 8 月 22 日。

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司



中国·北京

法定代表人：

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一五年八月二十二日