

启迪桑德环境资源股份有限公司拟收购资产  
所涉及的襄阳东海水务有限公司  
单项资产价值项目  
**资产评估报告**  
华信众合评报字【2016】第1007号

北京华信众合资产评估有限公司  
二〇一六年一月二十四日

启迪桑德环境资源股份有限公司拟收购资产  
所涉及的襄阳东海水务有限公司  
单项资产价值项目  
资产评估报告

华信众合评报字【2016】第1007号

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 .....	4
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 ...	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	17
十二、评估报告使用限制说明 .....	19
十三、评估报告日 .....	19
资产评估报告附件 .....	21

## 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，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单是由委托方、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、完整性和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。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产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。

六、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业经验，本次评估过程中没有利用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事方决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

# 启迪桑德环境资源股份有限公司拟收购资产 所涉及的襄阳东海水务有限公司 单项资产价值项目 资产评估报告摘要

华信众合评报字【2016】第 1007 号

北京华信众合资产评估有限公司接受启迪桑德环境资源股份有限公司的委托，对启迪桑德环境资源股份有限公司拟收购襄阳东海水务有限公司部分资产之经济行为涉及的襄阳东海水务有限公司单项资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为襄阳东海水务有限公司在评估基准日的单项资产价值，评估范围是襄阳东海水务有限公司在评估基准日的部分房屋建筑物、构筑物、设备。

评估基准日 2015 年 11 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对襄阳东海水务有限公司的单项资产进行评估。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，采用成本法进行评估，评估结论如下：

列入评估范围资产账面价值为 8,247.19 万元，评估值为 6,035.93 万元，评估减值 2,211.26 万元，减值率 26.81%。

在使用本评估结论时，提请评估报告的使用者注意如下可能对评估结论产生影响的特别事项：

1、委估的房屋建筑物均未取得房屋所有权证，企业已出具声明及承诺权属归襄阳东海水务有限公司，不存在权属纠纷。本次评估以上述声明及承诺为前提进行，并提请企业尽快办理和完善相关权属证明。

本次评估中，上述房屋的建筑面积以企业提供的设计图纸、决算资料为评估计算依据、评估师进行了现场核实，企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。本次评估未考虑无房屋所有权证对评估值的影响，亦未考虑将来

办理房屋所有权证时需要支付的费用。

2、房屋建（构）筑物占用土地为当地政府按协议无偿提供，本次评估未考虑其对评估结果的影响。

3、列入评估范围的设备重置成本包含了进项税。

根据国有资产评估管理的相关规定，本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的，评估报告使用有效期限为 1 年，即自评估基准日 2015 年 11 月 30 日起，至 2016 年 11 月 29 日止。

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解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 启迪桑德环境资源股份有限公司拟收购资产 所涉及的襄阳东海水务有限公司 单项资产价值项目 资产评估报告正文

华信众合评报字【2016】第 1007 号

## 启迪桑德环境资源股份有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对启迪桑德环境资源股份有限公司拟收购襄阳东海水务有限公司部分资产之经济行为涉及的襄阳东海水务有限公司单项资产在 2015 年 11 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、被评估单位及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

企业名称：启迪桑德环境资源股份有限公司

法定住所：湖北省宜昌市沿江大道 114 号

经营场所：湖北省宜昌市西陵区绿萝路 77 号

法定代表人：文一波

注册资本：捌亿肆仟叁佰陆拾壹万陆仟陆佰贰拾壹元整

实收资本：捌亿肆仟叁佰陆拾壹万陆仟陆佰贰拾壹元整

营业执照注册号：420000000030220

企业类型：股份有限公司（上市）

主要经营范围：市政给水、污水处理项目投资及运营；城市垃圾及工业固体废物处置及危险废弃物处置及回收利用，相关配套设施设计、建设、投资、运营管理、相关设备的生产与销售、技术咨询及配套服务；高科技产品开发；货物进出口和技术进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）。

成立日期：1993 年 10 月 11 日

(二) 被评估单位概况

1、企业注册登记情况

企业名称：襄阳东海水务有限公司

法定住所：襄阳市襄城经济开发区

经营场所：襄阳市襄城经济开发区

法定代表人：王勇

注册资本：贰仟伍佰万元整

实收资本：贰仟伍佰万元整

营业执照注册号：420600000162262（1-1）

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：污水、污泥处理及相关技术服务；污水处理设备的生产、销售；环保技术开发和服务。（以上均不含需要专项审批的项目）

成立日期：2010 年 1 月 29 日

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方为资产收购方，被评估单位为资产出售方。

(四) 评估报告使用者及业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据业务约定书的约定，本资产评估报告使用者为委托方和被评估单位。

其他评估报告使用者为与本次经济行为相关的当事方。

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。

## 二、评估目的

根据《启迪桑德环境资源股份有限公司办公会决议》，启迪桑德环境资源股份有限公司拟收购襄阳东海水务有限公司部分资产。

本次评估目的是反映襄阳东海水务有限公司在评估基准日单项资产的市场价值，为启迪桑德环境资源股份有限公司拟收购襄阳东海水务有限公司部分资产提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是襄阳东海水务有限公司在评估基准日的单项资产价值。

#### (二) 评估范围

1、评估范围为襄阳东海水务有限公司在评估基准日的部分房屋建筑物、构筑物、设备。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 2、委估主要资产情况

纳入评估范围的资产包括房屋建筑物、构筑物、设备，概况如下：

##### (1) 房屋建（构）筑物

本次委估房屋建（构）筑物为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施，共计28.00项，帐面价值62,119,657.74元，其中房屋共计16.00项，建筑面积3,791.89平方米。委估房屋建（构）筑物概况如下：

科目名称	项数	长度/面积/体积	帐面价值	
			原值	净值
房屋建筑物	16	3,791.89	30,475,431.28	30,475,431.28
构筑物及其他辅助设施	12	52,334.24	31,644,226.46	31,644,226.46
管道及沟槽				
房屋建（构）筑物类合计	28	56,126.13	62,119,657.74	62,119,657.74

##### 1) 分布位置

房屋建筑物位于襄阳东海水务有限公司厂区内。

##### 2) 建筑状况

房屋建筑物为综合楼、鼓风机房、浓缩脱水车间、加氯间、排江泵房、配电中心房、机修、仓库及车库、传达室、门房等。综合楼为三层、其他均为一层建筑，框架、钢筋砼、砖混结构。

构筑物为粗格栅间、细格栅间、曝气沉砂池、二沉池、mbbr池、改良型生化池、围墙、挡土墙、雨污、电缆沟及工艺管沟、道路、尾水排放管、厂区管线、自来水管、厂区绿化、应急池等，钢筋砼、砖混、混凝土结构。

### 3) 产权状况

房屋建筑物均未办理房产证，占用土地为当地政府部门无偿提供。

#### (2) 设备类资产

设备类资产为机器设备、车辆、电子设备，共计173.00项，1,687.50台（套），帐面原值20,352,268.13元，帐面净值20,352,268.13元，各类设备概况如下表：

设备类	项数	数量（台套）	账面值	
			原值	净值
机器设备	157.00	1,650.50	19,495,405.13	19,495,405.13
车辆	3.00	3.00	748,845.00	748,845.00
电子设备	13.00	34.00	108,018.00	108,018.00
合计	173.00	1,687.50	20,352,268.13	20,352,268.13

#### 1) 机器设备

机器设备为企业污水处理设备，机器设备购建于2011年5月-2015年4月期间，包括潜水搅拌机、水下推进器、潜水泵、剩余污泥潜水排污泵、回流污泥潜水排污泵、潜水排污泵、离心脱水机、螺旋输渣机等，据了解，襄阳东海水务有限公司目前停产，设备处于闲置状态，设备维护、保养较好，可正常运行。

#### 2) 车辆

车辆分别为普通轿车及商务用车，购置于2010年3月-2012年6月，有专人管理，车辆状况较好，运行基本正常。

#### 3) 电子设备

电子设备分别为电脑、空调、打印机、热水器、复印机、洗衣机等办公设备。其购建于2010年3月-2012年8月，均可正常使用。

#### 3、企业申报的账面未记录的无形资产

本次评估范围内无账面未记录的无形资产。

#### 4、企业申报的账面未记录（表外）的其他资产

本次评估范围内无账面未记录（表外）的其他资产。

#### 5、本次评估引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他评估机构的评估结果。

## 四、价值类型及其定义

价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型，在满足各自定义及相应

使用条件的前提下，市场价值和公允价值以外的价值类型的评估结论都是合理的。

根据本次评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估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。

本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。市场价值是在满足公开市场和资产有效使用的前提下，相对于整体市场而言的合理或公允价值。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 11 月 30 日。

以上评估基准日的确定是委托方综合考虑了本次经济行为性质、尽可能与评估目的实现日接近，尽量减少和避免评估基准日后调整事项以及便于提供较完整资料，能较全面反映评估对象整体情况等因素后与评估机构协商确定。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

### （一）经济行为依据

《启迪桑德环境资源股份有限公司办公会决议》。

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；

2、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；

3、有关其他法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号)；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(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、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)
- 5、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
- 6、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 10、《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);
- 11、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
- 12、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号)。

#### (四) 权属依据

- 1、建设工程规划许可证;
- 2、机动车行驶证;
- 3、委托方(或相关当事方)提供的说明函;
- 4、其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

- 1、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;
- 2、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建(2002)394号);
- 3、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
- 4、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号);
- 5、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283);
- 6、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125号);
- 7、房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额;
- 8、房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准;
- 9、国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准;

- 10、企业提供的相关工程预决算资料；
- 11、《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第 678 号)；
- 12、《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】第 12 号)；
- 13、中华人民共和国海关进出口税则；
- 14、《机电产品价格信息》(机械工业信息研究院)；
- 15、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社)；
- 16、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 17、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 18、与此次资产评估有关的其他资料。

#### (五) 其他参考依据

- 1、企业提供的委估资产明细表和评估有关事项说明；
- 2、北京华信众合资产评估有限公司信息库。

## 七、评估方法

### 1、房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质及市场可收集资料选用合适评估方法。

对于自建的办公楼、厂房等专业建筑物，因无市场交易案例及未独立产生收益，故采用重置成本法进行评估。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

#### ①重置全价的确定

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

重置全价=建安工程造价+前期及其他工程费+资金成本

#### A、建安工程造价的确定：

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，根据房屋建筑物的竣工结算资料、竣工图纸（或工程施工图纸、概预算资料）和现场勘察了解的工程技术状况，按当地的定额标准，结合评估基准日当地建筑材料的市场价格及有关工程的其他计价标准，分析、测算其建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

#### B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，由建设项目所必要、正常的费用和建设项目按程序报建时需交纳的地方行政事业性费用组成。各项费用根据国家和地方现行相关法规、政策所规定的费率标准及计费方法，经计算后确定。

#### C、资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，即贷款利息，贷款利率按评估基准日中国人民银行规定的同期贷款利率计算，本次考虑建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

资金成本=（建安工程造价+前期其他费用）×贷款利率×合理工期×50%

#### ②成新率的确定

##### A、房屋建筑物成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

##### a 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期经计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。

年限法成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

##### b 完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完

好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，  
加总确定成新率。计算公式：

完好分值法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

#### c 综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+完好分值法成新率×60%

#### B、构筑物的成新率的确定：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

上式中，尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理估计。

#### ③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

#### 2、设备类资产

对于设备类资产采用成本法和市场法进行评估。

##### （1）重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一项全新资产所需的全部合理成本，减去至评估基准日资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到资产价值的一种评估方法。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

##### 1)重置全价的确定

###### ① 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+基础费+前期及其他费用+资金成本

##### A、设备购置价

设备购置价通过向生产厂家或贸易公司询价取得，通用设备依据《机电产品

报价手册》和网上查询价，以及参考近期同类设备的合同价格确定购置价；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

#### B、运杂费

运杂费由购买方负责承担的，比照合同内容或参考《资产评估常用数据与参数手册》确定运杂费率以及购置价进行测算。

运杂费=含税购置价×运杂费率

由供应商承担运杂费或报价含运杂费的，不计运杂费。

#### C、安装调试费

安装调试费根据设备安装的难易程度及辅助材料消耗情况，参考《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装调试费率以设备含税购置价为基础予以测算确认。

由供应商负责安装调试或安装调试费的，不计安装调试费。

#### D、基础费

根据设备实际情况，参考《资产评估常用数据与参数手册》相关设备基础费率，以设备含税购置价为基础予以测算确认。

对于已在房屋建筑物中考虑了基础费的，不再单独计算基础费。

#### E、工程建设前期及其它费

根据设备的特点，以含税设备购置价为基础，按相应费率计取。费率测算根据现行有关法规规定标准和计费方法，通过计算予以确定。

#### F、资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、其他设备等）运行制约，所以将其从购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，按照评估基准日相应期限贷款利率、资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（含税设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用）  
×贷款利率×工期×1/2

#### ② 电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常由厂家或供应商免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日当地市场交易价格或网络报价确定。即

重置全价=含税购置价

对购置时间较早或市场上无同型号交易或报价但仍能正常使用的设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

## 2) 成新率的确定

### ① 机器设备成新率的确定

一般设备成新率采用年限法确定，计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

或年限法成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限)×100%

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素进行分析后综合确定。

重点、关键设备成新率根据综合成新率确定，综合成新率以年限法和技术测定法及不同的权重计算合理确定，计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+技术测定成新率×60%。

技术测定成新率通过现场勘察设备现状及查阅运行、修理、管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察测定，打分确定技术测定成新率。

### ② 电子设备成新率的确定

电子设备采用年限法确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限) 100%

或成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限)×100%

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

## 3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×成新率

### (2) 市场法

运输采用市场法进行评估。

由于车辆购置时间距离基准日较久，同型号新车市场已无销售，但二手车市场交易活跃，故本次采用市场法进行评估。市场法计算公式如下：

车辆评估值=可比实例交易价格×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（评估对象基准日价格指数/可比实例交易日价格指数）×（评估对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数）

## 八、评估程序实施过程和情况

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原则，依据国家相关法律、法规和资产评估准则的要求，按照与委托方的资产评估业务约定书所约定的事项，评估人员实施的资产评估过程如下：

### （一）接受委托及准备阶段

1、评估机构接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，评估人员即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2、根据委托评估资产的特点，布置资产评估申报明细表及资产调查表等，指导填写资产评估清查表和各类调查表，协助被评估单位进行资产评估的申报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料。

### 3、评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### （二）资产核实及现场尽职调查

根据襄阳东海水务有限公司提供的评估申报资料，评估人员对申报的资产进行了必要的清查、核实，对企业财务情况进行系统调查。

具体步骤如下：

1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍。

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改。

3、进入现场，对资产评估申报表的内容进行核实，并对资产状况进行查看、记录。与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定相应的评估方法。

- 5、查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同及有关账目发票等会计资料。
- 6、开展市场调查。
- 7、对企业实物资产进行评估，计算评估价值。

### （三）评定估算

评估人员根据项目特点并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算工作；最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

### （四）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、质量部的三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，再经签字注册资产评估师最后复核无误后，将正式评估报告提交给委托方。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

### （二）特殊假设

- 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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、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。

5、委托方及被评估单位提供的与本次评估相关的全部资料真实、完整、合法、有效。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率及其他国家政策不发生重大变化。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

襄阳东海水务有限公司截止评估基准日列入评估范围的资产账面价值为 8,247.19 万元，评估值为 6,035.93 万元，评估减值 2,211.26 万元，减值率 26.81%。

评估结果详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估师能力水平所能评定估算的有关事项。

（一）评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

（二）评估工作中所采用的委托方及被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方及被评估单位应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

（三）评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

#### （四）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

1、委估的房屋建筑物均未取得房屋所有权证，企业已出具声明及承诺，权属归襄阳东海水务有限公司，不存在权属纠纷。本次评估以上述声明及承诺为前提进行，并提请企业尽快办理和完善相关权属证明。

本次评估中，上述房屋的建筑面积以企业提供的设计图纸、决算资料为评估计算依据、评估师进行了现场核实，企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。本次评估未考虑无房屋所有权证对评估值的影响，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

2、房屋建（构）筑物占用土地为当地政府按协议无偿提供，本次评估未考虑其对评估结果的影响。

#### （五）评估程序受到限制的情况

评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未对建构筑物的隐蔽工程、结构和材质进行任何测试。评估师以被评估单位提供的有关工程资料真实有效为前提，通过实地勘察进行判断。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人员使用人员的询问等判断设备状况。

#### （六）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、本评估结果是对 2015 年 11 月 30 日这一评估基准日单项资产价值的客观公允反映，评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项系评估基准日期后事项，发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

2、评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托方应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

#### （七）其他需要说明的事项

1、列入评估范围的设备重置成本包含了进项税。

2、对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、评估结论是北京华信众合资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

提请评估报告使用者关注以上特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则及有关评估假设基础上确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致的评估结果失效的相关法律责任。

本报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论。

（四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外。

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，自 2015 年 11 月 30 日起至 2016 年 11 月 29 日止，超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年一月二十四日。

资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司

评估法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一六年一月二十四日

启迪桑德环境资源股份有限公司拟收购资产  
所涉及的襄阳东海水务有限公司  
单项资产价值项目  
资产评估报告附件  
华信众合评报字【2016】第 1007 号

目 录

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 委托方和被评估单位法人营业执照复印件
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托方和相关当事方的承诺函
- 五、 签字注册资产评估师及出具评估报告机构的承诺函
- 六、 评估机构资格证书复印件
- 七、 评估机构法人营业执照副本复印件
- 八、 签字注册资产评估师资格证书复印件