

**岭南园林股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产  
所涉及的北京市新港永豪水务工程有限公司  
股东全部权益价值项目  
评估说明**

中企华评报字(2017)第 3191 号  
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇一七年三月二十九日

## 目录

<b>第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明</b> .....	<b>2</b>
<b>第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明</b> .....	<b>3</b>
<b>第三部分 资产评估说明</b> .....	<b>4</b>
<b>第一章 评估对象与评估范围说明</b> .....	<b>5</b>
一、 评估对象与评估范围 .....	5
二、 企业申报的实物资产情况 .....	5
三、 企业申报的无形资产情况 .....	6
四、 企业存在的表外资产情况 .....	6
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产 .....	6
<b>第二章 资产核实情况总体说明</b> .....	<b>7</b>
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	7
二、 影响资产核实的事项及处理方法 .....	8
三、 核实结论 .....	8
<b>第三章 资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>9</b>
一、 流动资产评估技术说明 .....	9
二、 可供出售金融资产评估技术说明 .....	13
三、 长期股权投资评估技术说明 .....	14
四、 机器设备评估技术说明 .....	16
五、 其他无形资产评估技术说明 .....	23
六、 长期待摊费用评估技术说明 .....	24
七、 递延所得税资产评估技术说明 .....	24
八、 其他非流动资产评估技术说明 .....	25
九、 流动负债评估技术说明 .....	25
<b>第四章 收益法评估技术说明</b> .....	<b>29</b>
一、 宏观经济因素分析 .....	29
二、 行业现状与发展前景分析 .....	33
三、 被评估企业的业务分析 .....	50
四、 被评估企业的资产与财务分析 .....	68
五、 收益预测的假设条件 .....	70
六、 评估计算及分析过程 .....	71
<b>第五章 评估结论及分析</b> .....	<b>85</b>
一、 评估结论 .....	85
二、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑 .....	86
<b>评估说明附件</b> .....	<b>87</b>
附件一：企业关于评估有关事项的说明 .....	87

## 第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托方及被评估单位撰写并盖章，原件附后。

### 第三部分 资产评估说明

本部分内容由评估师编写。

## 第一章 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围

#### (一)委托评估对象与评估范围

评估对象是北京市新港永豪水务工程有限公司(以下简称“新港水务”)的股东全部权益价值。

评估范围是北京市新港永豪水务工程有限公司的全部资产及负债。

#### (二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围是评估对象涉及的全部资产及相关负债。评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等，负债均为流动负债，总资产账面值为 68,396.24 万元，总负债账面值 51,429.05 万元，净资产账面值 16,967.19 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

#### (三)委托评估的资产权属状况

评估范围内资产和负债权属清晰，权属证明完善。

### 二、企业申报的实物资产情况

#### (一)实物资产的分布情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、机器设备、车辆、电子设备等。实物资产的类型及特点如下：

##### 1.存货

工程施工—建造合同形成的资产，核算企业实际发生的施工成本和实际确认的施工毛利，是已完工尚未办理竣工结算的工程施工项目所形成的累计施工成本及累计施工毛利。工程施工资产分布在全国的多个城市。有宿迁市泗阳段黄河故道干河治理工程施工 2 标、丰台区黄土岗灌渠（洪泰庄-南环铁路）防洪治理工程项目（第三标段）、门头沟区清水河及支沟治理工程施工第二标段、郑州市石佛沉砂池至郑州西区生态

供水工程 3 标、赤峰市松山区二道河子水库抗旱应急水源工程一标段、博罗县 2014 年度高标准基本农田建设工程（柏塘镇、泰美镇、长宁镇）施工总承包 03 合同段、赤峰市海日苏草原灌区幸福河灌域续建配套与节水改造工程等 33 个工程项目

## 2. 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。

机器设备主要为挖掘机、全站仪、推土机、混凝土输送泵、压路机、强制式搅拌机、叉车、电焊机、卧式水泥制管机等水刀机、电焊机、冲击钻、压缩机等，以上设备在评估基准日均正常使用。

运输车辆包括奥迪轿车、东风面包车、别克商务车、哈弗汽车、丰田霸道越野车等 7 辆汽车，除一辆车牌号为京 NYB775 的别克商务车已处置外，其余车辆在评估基准日均能正常使用。

电子设备主要为企业各部门办公用计算机、空调、打印机、复印机、电视机、办公家具等办公设备，以上设备在评估基准日均能正常使用。

## 三、企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为外购软件工程造价及财务软件，在评估基准日均能正常使用。

## 四、企业存在的表外资产情况

### 1、商标权

商标	商标权人	注册号	类别	权利期限	取得方式
	新港水务	4231184	9	2017-03-14 至 2027-03-13	转让取得

### 2、域名

网站名称	网站首页网址	主办单位	网站备案/许可证号	审核通过时间
北京市新港永豪水务工程有限公司	www.xingangyonghao.com	新港水务	京 ICP 备 10045650 号-1	2014 年 11 月 17 日

商标权系零转让而来，域名相关费用已费用化，故账面值为零。

## 五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

引用广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告，报告号为广会审字[2017]G17001660075 号。

## 第二章资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，北京中企华资产评估有限责任公司制定了详细的现场勘察实施计划，在被评估单位相关人员的配合下，根据被评估单位提供的资产评估申报表，于2017年2月21日至2017年3月3日评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

#### (一)核实主要步骤

1.指导被评估单位相关人员首先进行填表与收集准备应向评估机构提供的资料

首先对被评估单位相关的财务与资产管理人员进行培训，指导被评估单位在资产核实的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单，对列入评估范围内的资产进行细致准确的登记填报，同时收集准备被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

#### 2.初步审查各被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位要求进行补充修改完善。

#### 3.现场实地勘察

根据委估资产的分布状况，现场勘察小组对申报资产进行现场勘察，并针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

#### 4.补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

#### 5.核实产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的设备、车辆、商标登记证书、域名等资

产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

评估人员没有发现影响资产核实的事项。

## 三、核实结论

针对此次资产核实工作，被评估单位组织相关人员对账面核算的各项实物资产进行了盘查、记录，将责任落实到具体的负责人、责任人，并通过核对相关权属证明文件等工作，确保资产申报账物、账表、账账相符。

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

清查中发现：

1、评估范围内的固定资产-车辆中，车牌号为藏 DG0255 的哈弗越野车，车辆行驶证登记的户主为高云天，根据高云天及新港水务公司共同出具的说明：该车系新港永豪公司出资购买但登记在高云天个人名下的车辆，车辆权属属于新港水务；

2、评估范围内的固定资产-车辆中车牌号为京 NYB775 的别克商务车在评估基准日之前已处置，尚在办理过户手续。

### 第三章 资产基础法评估技术说明

#### 一、流动资产评估技术说明

##### (一)评估范围

被评估单位申报的各项流动资产具体包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
货币资金	177,632,420.80
应收账款净额	221,328,290.48
预付账款	841,765.89
其他应收款净额	74,592,407.86
存货净额	180,289,152.84
<b>流动资产合计</b>	<b>654,684,037.87</b>

##### (二)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

###### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估规范的要求，指导被评估单位填写流动资产评估明细表。

###### 第二阶段：现场调查阶段

根据被评估单位提供的流动资产评估明细表资料，对财务账和资产评估明细表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由被评估单位重新填报，作到账表相符。

###### 第三阶段：评定估算阶段

- 1.将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2.对各类资产，遵照资产评估准则的规定，采用成本法确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；
- 3.提交流动资产的评估技术说明。

##### (三)评估技术说明

## 1. 货币资金

被评估单位申报的货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，账面价值合计为177,632,420.80元。

### (1) 现金

被评估单位评估基准日现金账面价值18,981.60元，为人民币现金。评估人员在被评估单位财务负责人及出纳员陪同下，对库存现金进行了盘点。库存现金的评估，先对库存现金进行实地盘点，然后用倒推的方法(即：盘点日库存现金+评估基准日至盘点日付出的现金数-评估基准日至盘点日收入的现金数=评估基准日账面值)验证评估基准日现金账面值，并与现金日记账、总账现金户余额核对相符后确定其评估值。经采用上述程序对列入此次评估范围的库存现金进行核实，证实被评估单位现金盘点倒推结果与被评估单位评估基准日账面值一致，故确认账面值为评估值。

### (2) 银行存款

为被评估单位存放在北京银行甘家口支行、中国农业银行股份有限公司北京兴华大街支行、农业发展银行平谷支行、大兴九银村镇银行、北京银行平谷支行、建行日喀则新区支行、南京银行宿迁分行营业部、交行大兴支行、建行西永乐支行、黑河市龙江银行、哈尔滨龙江银行、中国农业银行北京房山支行等存款，均为人民币存款。账面价值为176,486,267.96元。

对人民币银行存款的评估采取以被评估单位申报银行存款余额同银行对账单相核对的办法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，若余额平衡相符，则以被评估单位账面值作为评估值。

评估人员取得了列入评估范围的每户银行存款的对账单和余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行验证，计算平衡。经了解未达账项的形成原因等，没有发现影响净资产的事宜，且经核对被评估单位申报各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。人民币银行存款以核实后账面值确认为评估值。

银行存款的评估值为176,486,267.96元。

### (3) 其他货币资金

为被评估单位信用证保证金，账面价值为1,127,171.24元。

评估人员核对了被评估单位资金账户对账单，经核实无误，以账面价值确认为评估值。

经采用上述方法评估，货币资金评估值177,632,420.80元，无增减值。

## 2. 应收账款

应收账款核算内容为被评估单位应收的工程款。评估基准日账面价值246,423,409.91元，计提坏账准备25,095,119.42元，应收账款净值为221,328,290.48元。

评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠等情况，同时对金额较大的款项寄发了询证函。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1)对有充分证据表明全额损失的应收账款评估为零；

(2)对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

根据债务人的经营状况、历史催款情况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断，确定预计风险损失25,095,119.42元。

应收账款净额评估值221,328,290.48元，无增减值。

## 3. 预付账款

被评估单位预付账款核算内容为被评估单位预付材料款、机械租赁款等，评估基准日账面价值为841,765.89元。

评估人员查阅了预付账款的有关合同、凭证和账簿，并向被评估单位财务负责人了解了预付账款形成的原因和对方信誉情况，同时对金额较大的款项寄发了询证函，对预付账款进行了相应的核实工作。

经核实发现，列入评估范围的预付账款账面值真实、合理，欠款单位信誉良好，预付账款所形成的资产或权益预期能够流入被评估单位，故在核实后确认其账面值为评估值。

预付账款评估值841,765.89元，无增减值。

#### 4. 其他应收款

其他应收款账面原值77,837,257.64元，计提坏账准备3,244,849.78元，其他应收款净值74,592,407.86元。核算内容主要包括与有关单位投标保证金、履约保证金、往来款、备用金等项目。

评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，了解了其发生时间、欠款形成原因及单位清欠等情况，同时对金额较大的款项寄发了询证函。

其他应收款项的评估，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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为预计风险损失扣除后计算评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断，确定预计风险损失3,244,849.78元。

其他应收款净额评估值74,592,407.86元，无增减值。

#### 5. 存货

被评估单位存货核算内容为工程施工，账面价值为180,289,152.84元。

评估基准日工程施工账面余额180,289,152.84元，核算企业实际发生的施工成本和实际确认的施工毛利，是已完工尚未办理竣工结算的工程施工项目所形成的累计施工成本及累计施工毛利。账面值为工程施工与工程结算的差额。工程施工包括直接材料、直接人工、其他费用等累计已发生的成本(工程施工—合同成本)加上累计已发生的工程毛利(工程施工—合同毛利)，如“工程施工”账面余额大于“工程结算”账面余额，则应将其差额列示于资产负债表“存货”项目；如“工程施工”余额小于“工程结算”余额时，应当列示于资产负债表“预收账款”项目。本次评估重点核实工程施工账面价值构成情况，由于审计后账面价值已包含了工程施工—合同毛利，故本次评估以核实后的账面价值确认评估值。

存货净额评估值为180,289,152.84元，无增减值。

#### (四)评估结论

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	177,632,420.80	177,632,420.80	0.00	0.00
应收账款	221,328,290.48	221,328,290.48	0.00	0.00
预付账款	841,765.89	841,765.89	0.00	0.00
其他应收款	74,592,407.86	74,592,407.86	0.00	0.00
存货	180,289,152.84	180,289,152.84	0.00	0.00
合计	654,684,037.87	654,684,037.87	0.00	0.00

#### 二、可供出售金融资产评估技术说明

可供出售金融资产为对外的长期股权投资，被投资单位为海绵城市投资股份有限公司，持股比例为4%，账面价值为10,000,000.00元。

##### (一)被投资单位基本情况

- 1.企业名称：海绵城市投资股份有限公司(简称“海绵城市”)
- 2.注册地址：北京市丰台区长辛店镇张郭庄村加油站东渡业大厦3层313室
- 3.注册资本：50,000万元
- 4.法定代表人：徐桂荣
- 5.统一社会信用代码：91110106355234017M
- 6.企业性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)
- 7.经营范围：道路货物运输；投资与资产管理；项目投资；技术开发、技术推广；专业承包；产品设计；建设工程项目管理；企业管理咨询；企业管理；污水处理；大气污染治理；会议服务；计算机技术培训；城市园林规划；工程技术咨询；销售机械设备、建筑材料（不从事实体店经营）；货物进出口、代理进出口、技术进出口。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 8. 股东出资情况如下:

股东名称	认缴出资额 (万元)	已缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
北京东朝市政工程有限责任公司	7,000.00	3,500.00	14.00%
北京新港永豪水务工程有限公司	2,000.00	1,000.00	4.00%
北京创恒通达市政工程有限公司	1,200.00	600.00	2.40%
北京市久安迅通非开挖工程有限公司	2,400.00	1,200.00	4.80%
北京国泰建设集团有限公司	600.00	300.00	1.20%
江苏省国裕建设有限公司	600.00	300.00	1.20%
河北北罡建筑安装工程有限公司	600.00	300.00	1.20%
中运建设股份有限公司	4,400.00	2,200.00	8.80%
沈阳成功房地产开发有限公司	600.00	300.00	1.20%
江苏齐达路桥工程有限公司	2,460.00	1,230.00	4.92%
江西基业科技有限公司	600.00	300.00	1.20%
肖小林	1,000.00	300.00	2.00%
徐秀兰	800.00	400.00	1.60%
陈文炫	600.00	300.00	1.20%
北京益道投资管理有限公司	25,140.00	4,400.00	50.28%
<b>合计</b>	<b>50,000.00</b>	<b>16,630.00</b>	<b>100%</b>

### (二) 评估方法

可供出售金融资产为新港水务对海绵城市投资股份有限公司的投资，认缴出资额占持股比例的4%，认缴出资额2,000万元，已缴1,000万元，尚待缴出资额1,000万元，根据持有目的及现状结合未来持有计划，由于项目为新投资项目且企业拟按原投资额退出。故以核实后账面值为评估值。

### (三) 评估结论

可供出售金融资产评估值10,000,000.00元，无增减值。

## 三、长期股权投资评估技术说明

### (一) 评估范围

评估基准日长期股权投资账面值8,000,000.00元，核算内容为全资子公司江苏豪港房地产开发有限公司。

### (二) 长期股权投资概况

- 1.名称：江苏豪港房地产开发有限公司(以下简称“豪港房地产”)
- 2.法定住所：泗阳县经济开发区东区（泗阳华海水处理有限公司院内）
- 3.法定代表人：赵宁

4.注册资本：800万元

5.实收资本：800万元

6.统一社会信用代码：91321323078207087U

7.企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

8.成立日期：2013年10月29日

9.主要经营范围：房地产开发、销售；房地产开发投资管理咨询服务；物业管理；建材（不含危险品）销售。（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）

10.评估基准日股权结构

评估基准日，豪港房地产股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
北京市新港永豪水务工程有限公司	800.00	100

### (三)核实过程

对于长期股权投资，评估人员查阅了被投资单位章程、被投资单位基准日财务会计报表、营业执照、公司章程等综合资料。通过对以上相关原始资料的查阅核实了长期投资的发生时间、原始投资额及持股比例。并对被投资单位的生产经营情况进行了调查了解。对于长期投资单位同时执行整体评估程序、区分各类资产及负债进行清查核实工作，未发现异常现象。

### (四)评估方法

由于豪港房地产目前正处在注销阶段。故本次只采用基准基础法对该公司进行评估，以评估结果乘以持股比例作为长期股权投资的评估值。

### (五)评估结果

江苏豪港房地产开发有限公司资产基础法评估结果表：

被评估单位：江苏豪港房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	85,668,800.00	85,668,800.00	-	-

岭南园林股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的北京市新港永豪水务工程有限公司股东全部权益价值项目

2	其他应收款净额	85,668,800.00	85,668,800.00	-	-
3	二、非流动资产合计	-	-	-	-
4	三、资产总计	85,668,800.00	85,668,800.00	-	-
5	四、流动负债合计	77,882,750.00	77,882,750.00	-	-
6	其他应付款	77,882,750.00	77,882,750.00	-	-
7	五、非流动负债合计	-	-	-	-
8	六、负债总计	77,882,750.00	77,882,750.00	-	-
9	七、净资产(所有者权益)	7,786,050.00	7,786,050.00	-	-

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表:

金额单位: 人民币元

被投资单位名称	账面价值	评估价值	增值率%
北京市新港永豪水务工程有限公司	8,000,000.00	7,786,050.00	-2.67

长期股权投资净额账面值8,000,000.00元, 评估值7,786,050.00元, 评估减值213,950.00元, 减值率2.67%。

企业对长期投资采用成本法核算, 评估对长期投资单位采用资产基础法进行整体评估, 再通过长投单位评估值乘以持股比例来确定长期股权投资的评估值, 由于豪港房地产成立以来未开展实际业务, 资产基础法的净资产评估值低于投资成本, 从而导致长期股权投资评估减值。

#### 四、机器设备评估技术说明

##### (一)评估范围

纳入本次评估范围的机器设备包括机器设备、运输车辆、电子设备, 账面原值 11,424,501.67 元, 未计提减值准备, 账面净值 2,044,543.25 元, 具体情况如下表:

金额单位: 人民币元

项目	项数	账面原值	账面净值
机器设备	65	7,492,679.64	510,358.73
运输车辆	7	2,271,842.04	955,600.22
其他设备	159	1,659,979.99	578,584.29
合计	231	11,424,501.67	2,044,543.25

##### (二)设备基本情况

###### 1.主要设备概况

纳入评估范围内的设备类资产主要为机器设备、运输车辆和电子设备。

机器设备主要为挖掘机、全站仪、推土机、混凝土输送泵、压路机、强制式搅拌机、叉车、电焊机、卧式水泥制管机等水刀机、电焊机、冲击钻、压缩机等，以上设备在评估基准日均正常使用。

运输车辆包括奥迪轿车、东风面包车、别克商务车、哈弗汽车、丰田霸道越野车等7辆汽车，车辆在评估基准日均能正常使用。

电子设备主要为企业各部门办公用计算机、空调、打印机、复印机、电视机、办公家具等办公设备，以上设备在评估基准日均能正常使用。

### (三)评估过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

### (四)评估方法

机器设备类资产主要包括机器设备、车辆及电子设备，主要采用成本法进行评估，对于部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

### (1)重置全价的确定

根据“财税〔2008〕170号”及“财税〔2013〕37号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。新港水务属于一般纳税人企业，与之相对应生产经营的设备产生的进项税予以抵扣，故本次评估的机器设备、车辆及电子设备重置价为不含税价。

#### ①机器设备重置全价确定

因本次评估设备建设安装周期较短，故不考虑资金成本，因此：

设备重置全价=购置价(不含税)+运杂费+安装调试费

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格为准加运杂费、安装调试费等合理的费用来确定设备的重置价格；

对于无法从市场获得设备价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查询，或通过查阅《机电产品报价手册》等所列价格，加运杂、安装调试费等合理费用来确定设备的重置全价。

对于机器设备，其运杂费、安装费视具体情况而定，若运杂费和安装费包含在设备购置价中，则不考虑上述费用。

对于购置时间长，难以查询新购置价格的机器设备，按市场法评估，主要以二手价确定评估值。

#### ②运输车辆重置全价确定

运输设备通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。

车辆重置全价=不含税购置价+不含税购置价×车辆购置税税率+其他合理费用

#### ③电子设备重置全价确定

对电子设备，查询市场的售价来确定重置全价。对于购置时间长，难以查询新购置价格的电子类设备，按市场法评估，主要以二手价确定评估值。

### (2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已

使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

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

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

### (3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

### (五)典型案例

#### 案例一：柴油发电机组（明细表4-6-4机器设备序号60）

设备型号：120KW

购置日期：2015年9月

启用日期：2015年9月

账面原值：86,000.00元

账面净值：65,575.00元

数量：2台

#### 120KW柴油发电机组主要技术参数

机组尺寸（mm）	2450*700*1500	功率	120KW
机组重量（kg）	1440	机油容量（L）	17
额定转速（r/min）	1500	额定电流（A）	216

#### 1.重置全价的确定

经评估人员网上查阅并向经销商询价，基准日该设备含税单价报价为42,200.00元/台，故确定2台柴油发电机组的重置全价为不含税价72,140.00元(取整)。

### 2.成新率的确定

该设备经济寿命使用年限为10年，该设备的购置日期为2015年9月，至评估基准日止已使用1.33年，尚可使用年限为8.67年，则：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (10 - 1.33) / 10 \times 100\% \\ &= 87\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

经过现场勘查，该设备运转正常、维护保养良好，因而确定调整系数为1，则：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times \text{调整系数} \\ &= 87\% \times 1 \\ &= 87\% \end{aligned}$$

### 3.评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 72,140.00 \times 87\% \\ &= 62,760.00 \text{元 (取整)} \end{aligned}$$

#### 案例二：别克商务车（车辆清查评估明细表序号4）

规格型号：SGM6531ATA

生产厂家：上海通用（沈阳）北盛汽车有限公司

车牌号：京NBK075

购置日期：2013年12月

启用日期：2013年12月

账面原值：375,200.00元

账面净值：161,336.00元

设备主要参数：

车辆类型：	客车	车辆品牌：	别克牌
车辆型号：	SGM6531ATA	国家/进口：	国产
燃料种类：	汽油	发动机型号：	LFW
发动机生产企业：	通用霍顿汽车公司	排量/功率	2997ml/190kw
轮距：	前 1593 后 1601mm	轴数	2
轴距：	3088mm	外形尺寸(mm):	5256/1878/1800

总质量:	2470kg	核定载客:	7人
------	--------	-------	----

### 1.重置全价的确定

#### (1)车辆购置价

通过查询汽车销售网，该车现含税销售价格为225,000.00元。

#### (2)车辆购置税

车辆购置税为不含税价的10%，即：

$$\begin{aligned}\text{车辆购置税} &= [\text{购置费} / (1 + 17\%)] \times 10\% \\ &= [225,000.00 / (1 + 17\%)] \times 10\% \\ &= 19,230.77 \text{元}\end{aligned}$$

#### (3)重置全价的确定

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{购置价(含税价)} + \text{车辆购置税} + \text{牌照费} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 225,000.00 + 19,230.77 + 500.00 - 32,692.31 \\ &= 212,038.46 \text{元(取整)}\end{aligned}$$

### 2.成新率的确定

购车日期为2013年12月，截至评估基准日，该车已使用了3.08年，经过现场勘查，该车辆运转正常、维护保养良好并结合车辆实际已行驶里程数等因素，综合确定尚可使用年限为11.92年。

根据2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令)；该车辆属于非营业性车辆，其使用年限及行驶里程均在国家规定的15年600000公里范围内。

$$\text{年限成新率} = [(15 - 3.08) / 15] \times 100\% = 79\% \text{(取整)}$$

里程成新率：规定限额600,000.00公里，已行驶109,100.00公里，则：

$$\text{里程成新率} = (600,000.00 - 109,100.00) / 600,000.00 \times 100\% = 82\% \text{(取整)}$$

根据孰低法原则，该车成新率为79%。

根据现场勘查情况，车辆运转正常、维护保养良好，车况与理论成新率基本一致，故不对成新率进行调整，综合成新率为79%。

### 3.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 212,040.00 \times 79\% \\ &= 167,500.00 \text{元(取整)}\end{aligned}$$

### 案例三：富士施乐5070打印机（电子设备清查评估明细表序号155）

规格型号：富士施乐5070

生产厂家：富士公司

购置日期：2016年10月

启用日期：2016年10月

账面原值：29,914.53元

账面净值：28,967.24元

设备主要配置如下表：

主机尺寸	640*693*1116mm	重量	73kg
复印速度	55cpm	复印分辨率	600*600dpi
复印尺寸	A3-A5	首页复印时间	3.1 秒
内存容量	1GB	硬盘容量	80GB

#### 1.重置全价的确定

经查询，该设备的网上含税报价为34,999.00元，则取其不含税价29,049.00元为重置价。

#### 2.成新率的确定

打印机经济寿命年限一般为5年，该设备的购置日期为2016年10月，截止评估基准日已使用0.24年，实体损耗情况基本一致，经济寿命使用时间为5年，剩余使用时间为4.76年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限})/\text{经济寿命年限}\times 100\% \\ &= (5-0.24)/5\times 100\% \\ &= 95\%(\text{取整})\end{aligned}$$

经过现场勘查，该设备运转正常、维护保养良好，故不对成新率进行调整，综合成新率为95%

#### 3.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价}\times \text{成新率} \\ &= 29,049.00\times 95\% \\ &= 27,630.00\text{元}(\text{取整})\end{aligned}$$

### (六)评估结果及分析

#### 1.评估结果

设备类的评估结果见下表

金额单位：人民币元

科目名称	账面值		评估价值		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	7,492,679.64	510,358.73	1,548,810.00	1,139,690.00	-79.33	123.31
车辆	2,271,842.04	955,600.22	1,394,390.00	1,140,600.00	-38.62	19.36
电子设备	1,659,979.99	578,584.29	538,479.00	373,540.00	-67.56	-35.44
<b>设备类合计</b>	<b>11,424,501.67</b>	<b>2,044,543.25</b>	<b>3,481,679.00</b>	<b>2,653,830.00</b>	<b>-69.52</b>	<b>29.80</b>

## 2. 增减值原因分析

(1) 机器设备：由于技术进步，设备功能不断更新，使得相同型号机器设备的市场价格处于不断下降的趋势，加之部分设备采用二手价评估，从而导致机器设备原值减值。评估净值增值是由于企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限。

(2) 车辆：由于相同型号车辆的市场价格呈不断下降趋势导致车辆原值评估减值；车辆评估净值增值原因是由于企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限。

(3) 电子设备：由于技术进步，电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势，电子设备原值和净值均评估减值。

## 五、其他无形资产评估技术说明

### (一) 评估范围

其他无形资产账面值117,923.03元，核算内容为广联达软件、水利工程造价软件、用友财务软件等。

### (二) 评估过程

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，了解了软件的实际使用情况及更新情况。

### (三) 评估方法

对企业外购软件根据其特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，评估人员采用市场法进行评估，具体如下：通过向软件供应商进行询价，对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估

值。

对企业所拥有的注册商标，域名，由于本次对股东全部权益价值采用了收益法的评估结果，收益法结果涵盖企业综合获利能力，包含商标、域名等权利价值，故资产基础法评估时不再单独对企业账面未记录的商标权及域名进行评估。

#### (四)评估结果

截止评估基准日，外购软件系统均能正常使用，其他无形资产评估值为117,923.03元，评估增值57,476.97元，增值率48.74%，增值原因是市场上同类型软件的市场价较企业按照一定的使用年限摊销后的账面金额高。

### 六、长期待摊费用评估技术说明

#### (一)评估对象和范围

长期待摊费用的核算内容主要为办公室装修费，账面价值为1,933,280.63元。

#### (二)评估过程

评估人员通过核查账簿、原始凭证，查看合同协议，在进行经济内容和账龄分析的基础上，了解了其发生时间、款项形成原因等情况。

#### (三)评估方法

评估人员调查了解长期待摊费用发生的原因，查阅装饰装修的相关资料，核实其真实性、账面价值的准确性及摊销是否正确。以核实后的账面值确定为评估值。

#### (四)评估结果

长期待摊费用账面值1,933,280.63元，评估值1,933,280.63元，无增减值。

### 七、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值7,084,992.30元。递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所

得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，引起递延所得税资产的相应资产评估没有增减值变化，故本次以核实后账面值确认评估值。

递延所得税资产账面值7,084,992.30元，评估值7,084,992.30元，无增减值。

## 八、其他非流动资产评估技术说明

其他非流动资产账面值97,653.14元。核算内容为长期资产预付款。

评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关凭证，核实其真实性，系由购置车辆产生的预付款尾款，故以核实后账面值确认评估值。

其他非流动资产账面值97,653.14元，评估值97,653.14元，无增减值。

## 九、流动负债评估技术说明

### (一)评估范围

被评估单位申报的各项流动负债具体包括应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债等。评估基准日账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	500,000.00
应付账款	294,376,422.91
预收款项	62,278,769.24
应付职工薪酬	1,778,675.43
应交税费	41,708,725.51
其他应付款	107,223,860.78
其他流动负债	6,424,036.40
<b>负债合计</b>	<b>514,290,490.27</b>

### (二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评

估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了原材料采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

### (三)评估方法

#### 1. 短期借款

评估基准日短期借款账面价值500,000.00元。核算内容为被评估单位向北京银行甘家口支行借入的期限在1年以下（含1年）的借款。

评估人员对各笔短期借款都进行了函证，查阅了各笔短期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

短期借款评估值500,000.00元，无增减值。

#### 2. 应付账款

评估基准日应付账款账面价值294,376,422.91元。核算内容为被评估单位因购买材料、采购劳务和租赁机械应支付的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值294,376,422.91元，无增减值。

#### 3. 预收账款

评估基准日预收账款账面价值62,278,769.24元。核算内容为预收的工程款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收款项评估值62,278,769.24元，无增减值。

#### 4. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值**1,778,675.43**元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、职工福利、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值**1,778,675.43**元，无增减值。

#### 5. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值**41,708,725.51**元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：增值税、所得税、资源税、教育费附加、地方教育附加和企业代扣代交的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值**41,708,725.51**元，无增减值。

#### 6. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值**107,223,860.78**元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项，主要包括：投标保证金、履约保证金、风险抵押金、备用金及往来款等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值**107,223,860.78**元，评估增值**0.00**元，增值率**0.00%**。

#### 7. 其他流动负债

评估基准日其他流动负债账面价值**6,424,036.40**元，核算内容为待转销项税，评估人员向被评估单位调查了解了其他流动负债形成的原因，以审计后账面值确认评估值。

其他流动负债评估值**6,424,036.40**元，无增减值。

#### (四)评估结论

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

#### 流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
短期借款	500,000.00	500,000.00	0.00	0.00
应付账款	294,376,422.91	294,376,422.91	0.00	0.00
预收款项	62,278,769.24	62,278,769.24	0.00	0.00
应付职工薪酬	1,778,675.43	1,778,675.43	0.00	0.00
应交税费	41,708,725.51	41,708,725.51	0.00	0.00
其他应付款	107,223,860.78	107,223,860.78	0.00	0.00
其他流动负债	6,424,036.40	6,424,036.40	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>514,290,490.27</b>	<b>514,290,490.27</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

流动负债账面值514,290,490.27元，评估值514,290,490.27元，无增减值。

## 第四章 收益法评估技术说明

### 一、宏观经济因素分析

#### (一) 国内宏观经济发展状况

2016年，面对错综复杂的国内外经济环境，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全国上下统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，坚定推进改革，妥善应对风险挑战，引导形成良好社会预期，国民经济运行缓中趋稳、稳中向好，实现了“十三五”良好开局。

初步核算，全年国内生产总值 744127 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.7%。分季度看，一季度同比增长 6.7%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.7%，四季度增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 63671 亿元，比上年增长 3.3%；第二产业增加值 296236 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 384221 亿元，增长 7.8%，如下图：



#### 1. 粮食生产再获丰收，畜牧业生产形势基本稳定

全年全国粮食总产量 61624 万吨，比上年减少 520 万吨，下降 0.8%，仍是历史第二高产年。其中，夏粮产量 13920 万吨，下降 1.2%；早稻产量 3278 万吨，下降 2.7%；秋粮产量 44426 万吨，下降 0.6%。棉花产量 534 万吨，下降 4.6%。油料产量 3613 万吨，增长 2.2%。蔬菜产量 80005 万吨，增长 1.9%。水果产量 28319 万吨，增长 3.4%。全年猪牛羊禽肉产

量 8364 万吨，比上年下降 1.1%。其中，猪肉产量 5299 万吨，下降 3.4%；牛肉产量 717 万吨，增长 2.4%；羊肉产量 459 万吨，增长 4.2%；禽肉产量 1888 万吨，增长 3.4%。禽蛋产量 3095 万吨，增长 3.2%。牛奶产量 3602 万吨，下降 4.1%。

## 2. 工业生产平稳增长，企业效益明显好转

全年全国规模以上工业增加值比上年实际增长 6.0%，增速与前三季度持平。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.0%，集体企业下降 1.3%，股份制企业增长 6.9%，外商及港澳台商投资企业增长 4.5%。分三大门类看，采矿业增加值下降 1.0%，制造业增长 6.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 5.5%。高技术产业增加值比上年增长 10.8%，比规模以上工业快 4.8 个百分点，占规模以上工业比重为 12.4%，比上年提高 0.6 个百分点。全年规模以上工业企业产销率达到 97.8%。规模以上工业企业实现出口交货值 119191 亿元，比上年增长 0.4%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.0%，环比增长 0.46%。

1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 60334 亿元，同比增长 9.4%，比前三季度加快 1.0 个百分点。规模以上工业企业主营业务收入利润率为 5.85%，同比上升 0.26 个百分点。

## 3. 固定资产投资缓中趋稳，商品房待售面积减少

全年固定资产投资（不含农户）596501 亿元，比上年名义增长 8.1%（扣除价格因素实际增长 8.8%），增速比前三季度回落 0.1 个百分点。其中，国有控股投资 213096 亿元，增长 18.7%；民间投资 365219 亿元，增长 3.2%，比前三季度加快 0.7 个百分点，占全部投资的比重为 61.2%。分产业看，第一产业投资 18838 亿元，增长 21.1%；第二产业投资 231826 亿元，增长 3.5%；第三产业投资 345837 亿元，增长 10.9%，其中基础设施投资 118878 亿元，增长 17.4%。高技术产业投资增长 15.8%，增速快于全部投资 7.7 个百分点。全年固定资产投资到位资金 606969 亿元，比上年增长 5.8%。新开工项目计划总投资 493295 亿元，增长 20.9%。从环比看，12 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.53%。

全年全国房地产开发投资 102581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速比前三季度加快 1.1 个百分点，比上年加快 5.9 个百分点，其中住宅投资增长 6.4%。房屋新开工面积 166928

万平方米，比上年增长 8.1%，其中住宅新开工面积增长 8.7%。全国商品房销售面积 157349 万平方米，增长 22.5%，其中住宅销售面积增长 22.4%。全国商品房销售额 117627 亿元，增长 34.8%，其中住宅销售额增长 36.1%。房地产开发企业土地购置面积 22025 万平方米，比上年下降 3.4%。12 月末，全国商品房待售面积 69539 万平方米，比上年末下降 3.2%。房地产开发企业到位资金 144214 亿元，比上年增长 15.2%。

#### 4. 市场销售平稳较快增长，消费升级类商品增长较快

全年社会消费品零售总额 332316 亿元，比上年名义增长 10.4%（扣除价格因素实际增长 9.6%），增速与前三季度持平。其中，限额以上单位消费品零售额 154286 亿元，增长 8.1%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 285814 亿元，增长 10.4%；乡村消费品零售额 46503 亿元，增长 10.9%。按消费类型分，餐饮收入 35799 亿元，增长 10.8%；商品零售 296518 亿元，增长 10.4%，其中限额以上单位商品零售 145073 亿元，增长 8.3%。通讯和居住类商品增长较快，通讯器材增长 11.9%，家具增长 12.7%，建筑及装潢材料增长 14.0%。12 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 10.9%（扣除价格因素实际增长 9.2%），环比增长 0.89%。

全年全国网上零售额 51556 亿元，比上年增长 26.2%。其中，实物商品网上零售额 41944 亿元，增长 25.6%，占社会消费品零售总额的比重为 12.6%，比上年提高 1.8 个百分点。

#### 5. 出口降幅收窄，进口由负转正

全年进出口总额 243344 亿元，比上年下降 0.9%，降幅比上年收窄 6.1 个百分点。其中，出口 138409 亿元，下降 2.0%；进口 104936 亿元，增长 0.6%。一般贸易进出口占进出口总值的比重为 55%，比上年提高 1 个百分点。进出口相抵，顺差 33473 亿元。分季度看，一、二、三季度出口分别同比下降 7.9%、0.8%和 0.3%，四季度增长 0.3%。12 月份，进出口总额 25871 亿元，同比增长 4.9%。其中，出口 14313 亿元，增长 0.6%；进口 11559 亿元，增长 10.8%。

#### 6. 居民消费价格温和上涨，工业生产者价格月度同比由降转升

全年居民消费价格比上年上涨 2.0%，涨幅与前三季度持平。其中，城市上涨 2.1%，农村上涨 1.9%。分类别看，食品烟酒价格上涨 3.8%，衣着上涨 1.4%，居住上涨 1.6%，生活用品及服务上涨 0.5%，交通和通

信下降 1.3%，教育文化和娱乐上涨 1.6%，医疗保健上涨 3.8%，其他用品和服务上涨 2.8%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉价格上涨 16.9%，鲜菜价格上涨 11.7%。12 月份，居民消费价格同比上涨 2.1%，环比上涨 0.2%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 1.4%，自 9 月份起结束连续 54 个月同比下降后，同比涨幅不断扩大，12 月份同比上涨 5.5%，环比上涨 1.6%。全年工业生产者购进价格比上年下降 2.0%，12 月份同比上涨 6.3%，环比上涨 1.9%。

#### 7.居民收入稳定增长，城乡差距继续缩小

全年全国居民人均可支配收入 23821 元，比上年名义增长 8.4%，扣除价格因素实际增长 6.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 33616 元，增长 7.8%，扣除价格因素实际增长 5.6%；农村居民人均可支配收入 12363 元，增长 8.2%，扣除价格因素实际增长 6.2%。城乡居民人均收入倍差 2.72，比上年缩小 0.01。全国居民人均可支配收入中位数 20883 元，比上年名义增长 8.3%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 5529 元，中等偏下收入组人均可支配收入 12899 元，中等收入组人均可支配收入 20924 元，中等偏上收入组人均可支配收入 31990 元，高收入组人均可支配收入 59259 元。全年全国居民人均消费支出 17111 元，比上年名义增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 6.8%。全年农民工总量 28171 万人，比上年增加 424 万人，增长 1.5%。其中，本地农民工 11237 万人，增长 3.4%；外出农民工 16934 万人，增长 0.3%。农民工月均收入水平 3275 元，比上年增长 6.6%。

#### 8.供给侧结构性改革取得积极进展，经济结构继续优化

“三去一降一补”成效初显。钢铁煤炭行业圆满完成全年去产能任务，全年原煤产量比上年下降 9.4%。11 月末，规模以上工业企业产成品存货同比增长 0.5%，增速同比放缓 4.1 个百分点。商品房库存水平持续下降，12 月末商品房待售面积比上年末减少 2314 万平方米。工业企业资产负债率及成本均有所下降。11 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.1%，同比下降 0.6 个百分点；1-11 月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.76 元，同比减少 0.14 元。短板领域投资加快，全年生态保护和环境治理业、水利管理业、农林牧渔业投资分别比上年增长 39.9%、20.4%和 19.5%，分别快于全部投资 31.8、12.3 和 11.4 个百

分点。

经济持续转型升级。产业结构优化转型，全年第三产业增加值占国内生产总值的比重为 51.6%，比上年提高 1.4 个百分点，高于第二产业 11.8 个百分点。需求结构继续改善，全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 64.6%。创新驱动发展战略深入实施，航天空间站、飞船火箭、量子通信、高速计算、对天观测、大飞机等领域一批科技成果不断涌现。新动能快速成长，战略性新兴产业增加值比上年增长 10.5%，增速比规模以上工业高 4.5 个百分点。大众创业万众创新扎实推进，全国新登记企业 553 万户，比上年增长 24.5%，平均每天新登记企业 1.5 万户。工业小微企业景气回升，1 至 4 季度景气指数分别为 87.2，90.6，92.0，93.3。节能降耗成效突出，全年单位国内生产总值能耗比上年下降 5.0%，水电、风电、核电、天然气等清洁能源消费比重比上年提高 1.6 个百分点。

## (二)有关的财政、货币政策

今年我国的财政政策具有以下特点。第一是坚持积极的财政政策，加力增效；第二强调突出重点、优化结构、支持供给侧结构性改革；第三结构性减税仍在进行时，中小微企业进行创新激励；第四是转移支付、补贴、基金等，发挥其定向支持作用；第五是财政支出管理，一再强调加快进度，盘活存量。

货币政策工具在使用上也灵活适度，充分展示出定向精准的特点。2016 年央行综合运用多种工具合理调节银行体系流动性，保持了银行体系流动性总体充裕。

## 二、行业现状与发展前景分析

### (一)新港水务所属行业

新港水务是一家专业水务工程承包企业，业务范围包括水利水电机电设备安装、水利水电工程施工总承包以及环保工程专业承包等。根据主营业务性质，新港水务属于水务行业。参照中国证监会上市公司行业分类标准，新港水务属于“水利、环境和公共设施管理业”下的“生态保护和环境治理业”（N77）。

水务行业，是指建立一套社会可持续发展、水资源能够被有效利用的区域水资源管理体系，包括城市水资源开发、利用、治理、配置、节约和保护而进行的关于水资源规划与建设、防洪、输水、供水、用水、节水、污染防治、污水处理回用以至调水等活动的总称，包括水的抽取、净化、储存、传输和分配，以及生活和生产污水（或废水）的收集、传输、处理、排放和循环利用等活动的产业，以及与之相关的咨询、工程和设备制造及服务管理业都属于公用事业的范畴。

## （二）行业主管部门及监管体制

新港水务所处的水务行业的主管部门为各级环境保护行政主管部门、水利主管部门、住房和城乡建设部门、发改部门等。其中，环保部主要负责环境保护工作的统一监督管理，是水污染治理行业的主管部门；水利部主要负责用水规划和工业节约用水标准；住建部主要负责对水污染治理行业内企业的经营领域和范围的资质管理；发改部门主要负责制定与资源综合利用相关的行业政策和发展规划。

部门	相关管理职能
国家环境保护部	<ul style="list-style-type: none"> <li>负责建立健全环境保护基本制度</li> <li>组织制定主要污染物排放总量控制和排污许可证制度并监督实施，提出实施总量控制的污染物名称和控制指标，督查、督办、核查各地污染物减排任务完成情况</li> <li>提出环境保护领域固定资产投资规模和方向、国家财政性资金安排的意见，审批、核准国家规划内和年度计划规模内固定资产投资项，并配合有关部门做好组织实施和监督工作等</li> </ul>
国家水利部	<ul style="list-style-type: none"> <li>负责保障水资源的合理开发利用，拟定水利战略规划和政策</li> <li>组织编制水资源保护规划，组织拟订重要江河湖泊的水功能区划并监督实施，核定水域纳污能力，提出限制排污总量建议，指导饮用水水源保护工作，指导地下水开发利用和城市规划区地下水资源管理保护工作等</li> </ul>
国家住房和城乡建设部	<ul style="list-style-type: none"> <li>承担推进建筑节能、城镇减排的责任，会同有关部门拟订建筑节能的政策、规划并监督实施，组织实施重大建筑节能项目，推进城镇减排等</li> </ul>
国家发展和改革委员会	<ul style="list-style-type: none"> <li>推进可持续发展战略，负责节能减排的综合协调工作，参与编制生态建设、环境保护规划，协调生态建设、能源</li> </ul>

(三) 行业主要法律法规

法律法规名称	生效日期	主要内容
《城市供水条例》	1994年10月1日起	城市供水工程的设计、施工，应当委托持有相应资质证书的设计、施工单位承担，并遵守国家有关技术标准和规范。
《中华人民共和国招标投标法》	2000年1月1日起	在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标
《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》	2001年12月1日起	发承包双方应当根据国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门的规定，结合工程款、建设工期等情况在合同中约定预付工程款的具体事宜。
《中华人民共和国水法（2002年修订）》	2002年10月1日起	工业用水应当采用先进技术、工艺和设备，增加循环用水次数，提高水的重复利用率；城市人民政府应当因地制宜采取有效措施，推广节水型生活用水器具，降低城市供水管网漏失率，提高生活用水效率；加强城市污水集中处理，鼓励使用再生水，提高污水再生利用率。
《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》	2002年12月27日起	通过招标发包方式选择市政设施、园林绿化、环境卫生等非经营性设施日常养护作业单位或承包单位。逐步建立和实施以城市道路为载体的道路养护、绿化养护和环卫保洁综合承包制度，提高养护效率和质量。
《工程建设项目施工招标投标办法》	2003年5月1日起	采用公开招标方式的，招标人应当发布招标公告，邀请不特定的法人或者其他组织投标。依法必须进行施工招标项目的招标公告，应当在国家指定的报刊和信息网络上发布。 采用邀请招标方式的，招标人应当向三家以上具备承担施工招标项目的能力、资信良好的特定的法人或者其他组织发出投标邀请书。
《中华人民共和国环境影响评价法》	2003年9月1日起	除国家规定需要保密的情形外，对环境可能造成重大影响、应当编制环境影响报告书的建设项目，建设单位应当在报批建设项目环境影响报告书前，举行论证会、听证会，或者采取其他形式，征求有关单位、专家和公众的意见。
《关于加强村镇供水工程管理的意见》	2003年10月29日起	村镇供水工程管理要以保障村镇居民生活和企业生产用水为目标，以提供优质的供水服务为宗旨，按照社会主义市场经济要求，通过不断改革、实践和探索，逐步建立和完善与我国经济社会发展相适应的、符合村镇供水工程特点的工程管理体制和运行机制，促进工程的良性运行。

岭南园林股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的北京市新港永豪水务工程有限公司股东全部权益价值项目

法律法规名称	生效日期	主要内容
《中华人民共和国水污染防治法（2008年修订）》	2008年6月1日起	县级以上地方人民政府应当通过财政预算和其他渠道筹集资金，统筹安排建设城镇污水集中处理设施及配套管网，提高本行政区域城镇污水的收集率和处理率；城镇污水集中处理设施的运营单位，应当对城镇污水集中处理设施的出水水质负责；环境保护主管部门应当对城镇污水集中处理设施的出水水质和水量进行监督检查。
《中华人民共和国环境保护法（2014年修订）》	2015年1月1日起	国家机关和使用财政资金的其他组织应当优先采购和使用节能、节水、节材等有利于保护环境的产品、设备和设施。各级人民政府应当统筹城乡建设污水处理设施及配套管网，固体废物的收集、运输和处置等环境卫生设施，危险废物集中处置设施、场所以及其他环境保护公共设施，并保障其正常运行。

（四）行业主要政策

政策文件	下发日期	相关主要内容
《城市排水许可管理办法》 -住建部	2007年3月1日	排水户应当按照许可的排水种类、总量、时限、排放口位置和数量、排放的污染物种类和浓度等排放污水；重点排污工业企业和重点排水户应当将按照水量、水质检测制度检测的数据定期报排水管理部门；需要变更排水许可内容的，排水户应当按照本办法规定，向所在地排水管理部门重新申请办理城市排水许可证书。
《2009年节能减排工作安排》 -国务院	2009年7月19日	推动重点工程实施，支持城镇污水处理设施及配套管网建设，新增城市污水日处理能力1000万立方米，全国36个大城市基本实现污水全部收集处理。
《关于加强河湖管理工作的指导意见》 -水利部	2014年3月21日	各地要按照分级管理原则，层层落实河湖管护主体、责任和经费，特别是明确县级以下的基层河湖管理责任主体，充实基层管护人员，实现河湖管理的全覆盖。创新河湖管理模式，鼓励各地推行政府行政首长负责的“河长制”，对河湖的生命健康负总责。积极引入市场机制，凡是适合市场、社会组织承担的工程维护、河道疏浚、水域保洁、岸线绿化等管护任务，可通过合同、委托等方式向社会购买公共服务。
《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》 -发改委	2015年1月	进一步明确不同地区居民与非居民污水处理的价格调整方案，合理制定和调整收费标准，加大污水处理费的收缴力度。
《水污染防治行动计划》 -国务院	2015年4月2日	到2020年，全国水环境质量得到阶段性改善，污染严重水体较大幅度减少，饮用水安全保障水平持续提升，地下水超采得到严格控制，地

政策文件	下发日期	相关主要内容
		下水污染加剧趋势得到初步遏制，近岸海域环境质量稳中趋好，京津冀、长三角、珠三角等区域水生态环境状况有所好转。到 2030 年，力争全国水环境质量总体改善，水生态系统功能初步恢复。到本世纪中叶，生态环境质量全面改善，生态系统实现良性循环。
《中共中央国务院关于推进价格机制改革的若干意见》 -国务院	2015 年 10 月	进一步深化水务行业阶梯水价、污水处理费的改革，充分发挥价格对资源保护与涵养的作用。
《水资源税改革试点暂行办法》-财政部、 国税总局、水利部	2016 年 5 月	在河北省境内全面试点水资源税改革，明确具体征收办法与税收减免条件。
《第三批 PPP 示范项目清单》 -财政部	2016 年 9 月	扩大 PPP 项目建设规模与社会认同度，对核准的新增 PPP 项目对社会进行公示。

#### （五）行业发展情况

##### 1、国家政策推动水务行业发展

随着城镇化和工业化水平的不断提高，我国环境污染问题日益严重，成为制约经济持续健康发展，威胁人民饮水安全的制约因素。国家针对水处理行业出台了多项重要政策，如“十二五”节能环保产业发展规划、“十二五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划、“十二五”重点流域污染防治计划。2015 年实施的新的《环境保护法》将保护环境确立为国家的基本国策。2015 年 4 月，国务院印发“水十条”，“要求强化源头控制，水陆统筹、河海兼顾，对江河湖海实施分流域、分区域、分阶段科学治理，系统推进水污染防治、水生态保护和水资源管理；到 2020 年，全国水环境质量得到阶段性改善，污染严重水体较大幅度减少，饮用水安全保障水平持续提升，地下水超采得到严格控制，地下室污染加剧趋势得到初步遏制，近岸海域环境质量稳中趋好，京津冀、长三角、珠三角等区域水生态环境状况有所好转。到 2030 年，力争水环境质量总体改善，水生态系统功能初步恢复。到本世纪中叶，生态环境质量全面改善，生态系统实现良性循环”。

一系列国家支持政策的出台已经为水务行业创造了良好的外部发展环境，对水务行业的发展方向做了指引性部署。国家对水资源保护、水污染治理的高度重视及政策大力支持，将刺激水务行业的市场需求，

为水务产业链全面高速发展带来了战略性发展机遇。

## 2、中国在水资源领域面临着严峻挑战

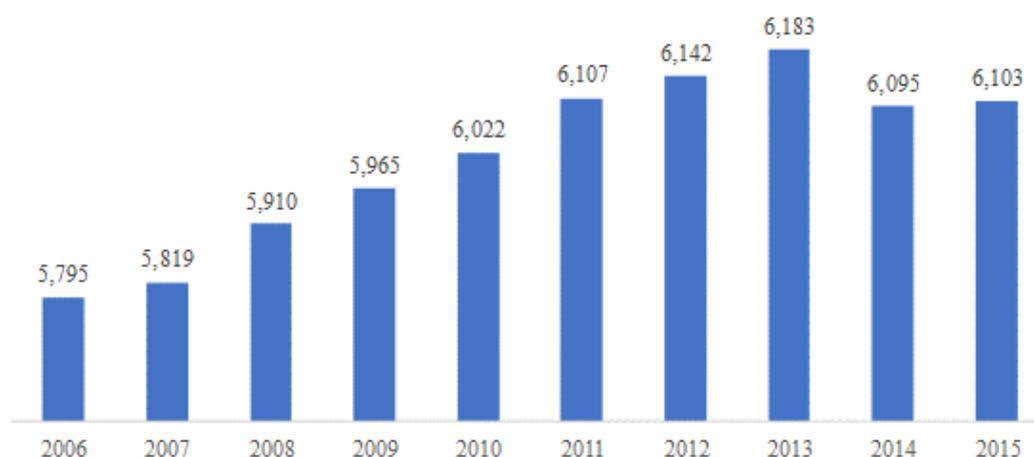
根据国家统计局的数据，到 2015 年底，中国全年水资源总量（包括地表水及地下水）为 27,963 亿立方米；2011 年以来中国人均水资源量在 1,700 立方米和 2,100 平方米之间波动。按照国际公认的标准，人均水资源低于 3,000 立方米为轻度缺水；人均水资源低于 2,000 立方米为中度缺水，中国整体正面临介乎中度缺水与轻度缺水之间的水资源局面。随着中国政府人口政策的放松，未来 10 年到 15 年人口增长率预期会稳步上升，这可能导致中国面临严重缺水状况，在解决水资源紧缺问题上面临严峻挑战。

## 3、中国用水量持续上升

近年来，中国工业化和成长化快速发展，增加了中国工业及市政的用水需求。2006 年至 2013 年，中国用水量由 5,795 亿立方米上升到 6,184 亿立方米。2013 年始，受经济增速放缓影响，用水量有所下滑，但 2015 年用水量依然处于高位，为 6,103 亿立方米。2006 年至 2015 年，用水量年均复合增长率达 0.5%。

### 中国用水量

单位：亿立方米



数据来源：国家统计局

总用水量可分为工业用水量、农业用水量、生活用水量、生态用水量等领域。根据 2006 年至 2015 年的统计数据，各年农业用水对总用水量的占比平均达 63%，在各领域中属于最高。2006 年至 2015 年期间，除工业用水量外，农业用水量、生活用水量、生态用水量总体呈上升趋势。

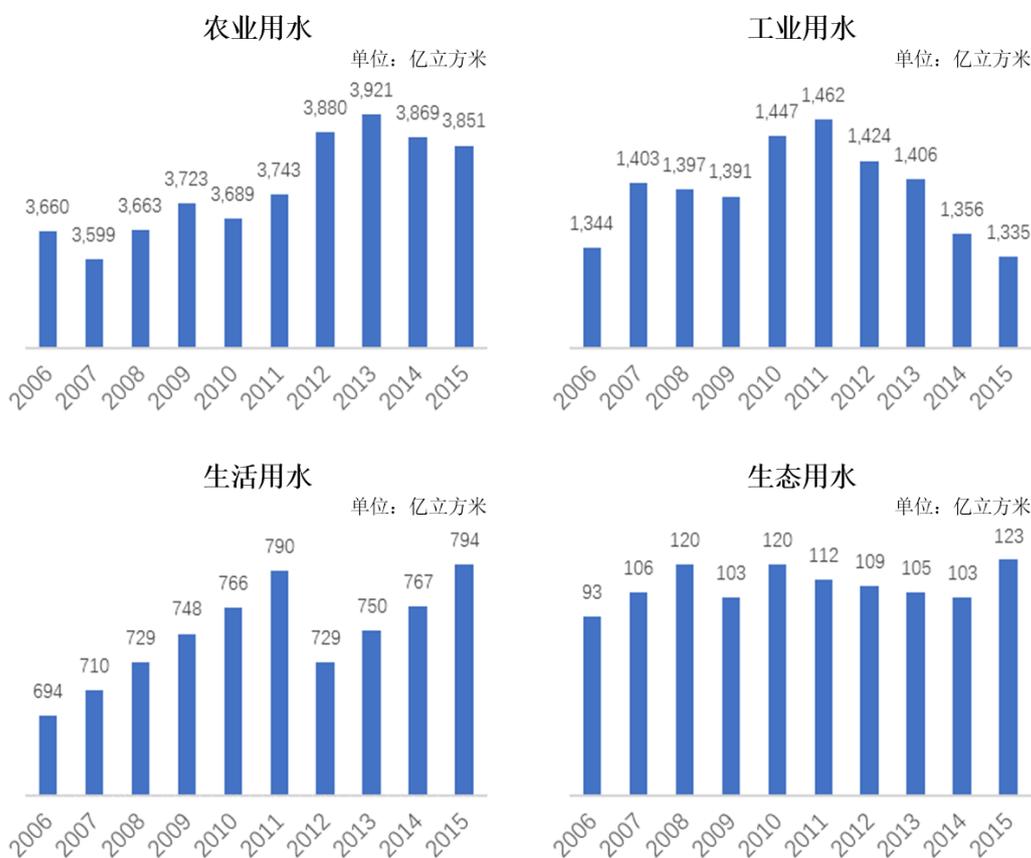
势:

农业用水用于农业灌溉、农村牲畜，用水量从 3,664 亿立方米增至 3,852 亿立方米，年均复合增长率达 0.5%;

工业用水量包含原料用水、产品处理用水、锅炉用水、冷却用水等，用水量从 1,344 亿立方米变化至 1,335 亿立方米;

生活用水量从 694 亿立方米增至 794 亿立方米，年均复合增长率达 1.36%;

生态用水量用于维持各类生态系统正常发育与相对稳定，用水量从 93 亿立方米增至 123 亿立方米，年均复合增长率达 2.81%。

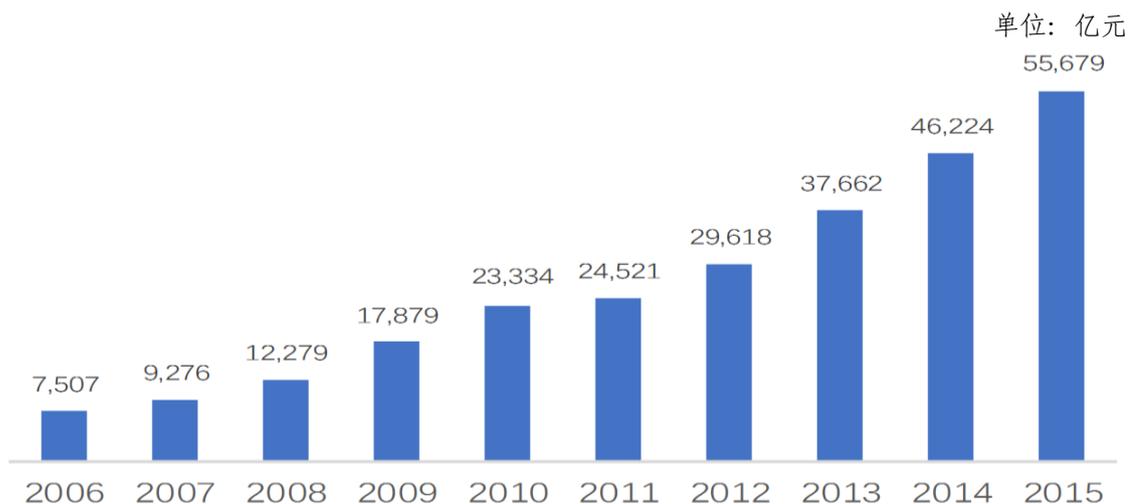


数据来源: 国家统计局

#### 4、水务行业固定资产投资增长迅速

根据国家统计局的数据，水利、环境和公共设施管理业城镇固定资产投资完成额由 2006 年的 7,507 亿元增长到 2015 年的 55,679 亿元，年复合增长率达到 22.19%，增长迅速。

水利、环境和公共设施管理业城镇固定资产投资完成额



数据来源：国家统计局

### 5、水务企业利润率呈上升趋势

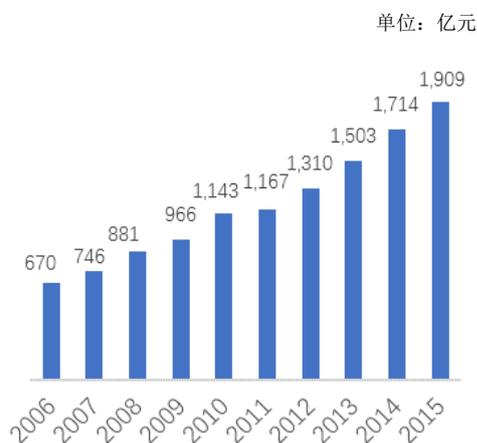
根据国家统计局的数据，2006年至2011年间，中国水务行业企业总数持续下降，由2006年的2,476家下降到2011年的1,153家，降幅达到53.4%。近年来PPP模式推行，水务企业数量增长到了2015年的1,620家。同时，水务企业主营业务收入持续增长，由2006年度的671亿元增长到2015年的1,909亿元，年均复合增长率达11%。

中国水务企业数量



数据来源：CEIC

中国水务企业主营业务收入



数据来源：国家统计局

### 5、PPP项目引领行业变革

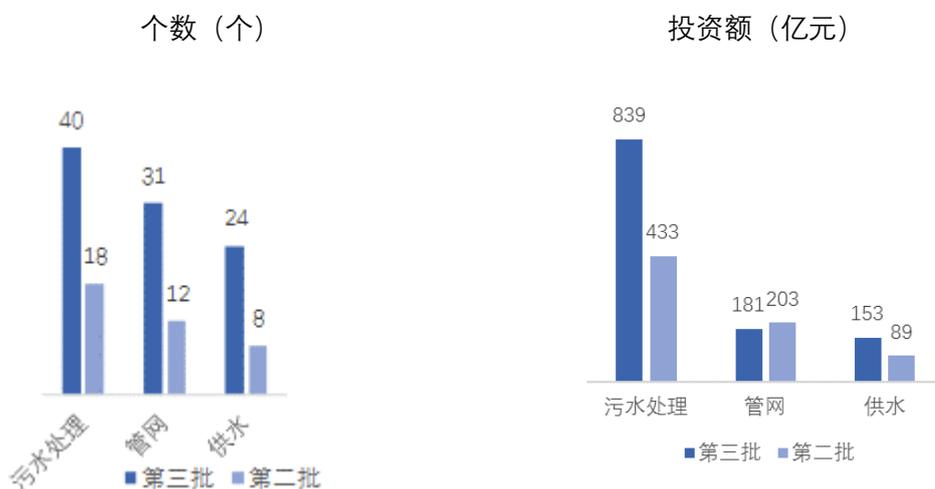
近年来，随着中国改革的继续深化，水务行业项目型企业所面临的内外部环境也正发生着深刻的变化，企业外部市场需求、市场竞争、行业规范、服务对象所提要求、成本控制、抗外部风险能力、企业生命周期等已经发生巨大的变化，水务行业项目型企业也正在向资金、智力、

技术、人力资源密集型发展，由单纯的加工承揽向资本运作+加工承揽转变，企业内部管理体制、组织结构模式、运行机制、业务流程、资源配置、企业文化、融资模式、人才结构及素质要求、信息化管理等已经发生变化。

作为公用事业，中国水务行业在一段时间内都处于政府高度控制的非市场化垄断状态。随着 2004 年《市政公用事业特许经营管理办法》的出台，中国开始尝试将部分市政公用事业以特许经营权的方式交予民间资本建设运营，进行市场化改革，这也标志着包括污水处理在内的市政公用事业的垄断状态将被打破。

2016 年 10 月 13 日，财政部发布了第三批示范项目名单。包含污水处理、官网、供水项目在内的水务项目归属于市政工程项目，总投资超过 1,200 亿元。其中污水处理项目 40 个，占市政工程项目总数的 18%，较第二批名单增加 22 个；管网项目 31 个，占比为 14%，增加 19 个；供水项目 24 个，占比为 11%，增加 16 个。其中，管网项目总投资 839 亿元，污水处理项目总投资 181 亿元，投资额在市政工程各项目中排第二位与第五位。

2016 年第三批与第二批水务项目对比



数据来源：财政部

水务 PPP 项目的核准放大行业的未来投资，这是在中国水资源紧缺、水污染加剧的背景下，政府加大水务行业政策治理的必然选择，污水处理企业面临较大的发展空间及良好的市场机遇。

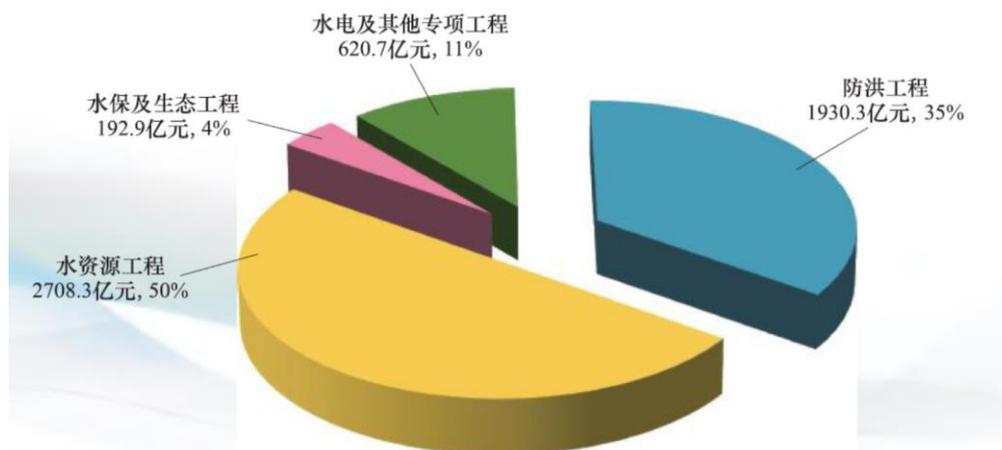
## 6、水务工程行业发展情况

2015 年，全年水利建设完成投资 5452.2 亿元，较上年增加 1369.1 亿元，增加 33.5%。其中：建筑工程完成投资 4150.8 亿元，较上年增加 34.5%；安装工程完成投资 228.8 亿元，较上年增加 23.7%；机电设备及工器具购置完成投资 198.7 亿元，较上年减少 3.6%；其他完成投资(包括移民征地补偿等) 873.9 亿元，较上年增加 44.3%。

	2009 年 /亿元	2010 年 /亿元	2011 年 /亿元	2012 年 /亿元	2013 年 /亿元	2014 年 /亿元	2015 年 /亿元	比上年 增加比例 /%
全年完成	1894.0	2319.9	3086.0	3964.2	3757.6	4083.1	5452.2	33.5
建筑工程	1297.2	1524.9	2103.2	2736.5	2782.8	3086.4	4150.8	34.5
安装工程	113.4	109.6	121.7	237.8	173.6	185.0	228.8	23.7
设备及各类工器具购置	125.0	124.5	115.2	178.1	161.1	206.1	198.7	-3.6
其他（包括移民征地补偿等）	358.4	560.9	745.9	811.8	640.2	605.6	873.9	44.3

在全年完成投资中，防洪工程建设完成投资 1930.3 亿元，水资源工程建设完成投资 2708.3 亿元，水土保持及生态工程完成投资 192.9 亿元，水电、机构能力建设等专项工程完成投资 620.7 亿元。七大江河流域完成投资 4425.0 亿元，东南诸河、西北诸河以及西南诸河等其他流域完成投资 1027.2 亿元。东部、中部、西部、东北地区完成投资分别为 2104.7 亿元、913.2 亿元、1882.7 亿元和 551.6 亿元，占全部完成投资的比例分别为 38.6%、16.7%、34.6% 和 10.1%。

2015年分用途完成投资情况



来源：2015 年水利发展公报

当年施工的水利建设项目 25184 个，在建项目投资总规模 22,580.70 亿元，较上年增加 15.7%。其中：有中央投资的水利建设项目 21437 个，较上年增加 42.1%；在建投资规模 15119.5 亿元，较上年增加 41.2%。新开工项目 16702 个，较上年增加 23.6%，新增投资规模 5,389.0 亿元，比上年增加 26.0%。

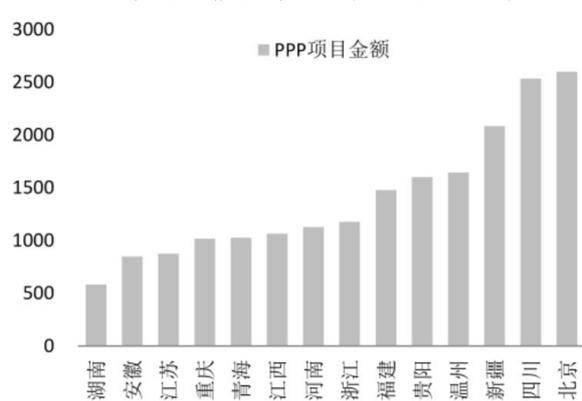
2015 年以来，国家鼓励和引导社会资本参与重大水利工程投资。2015 年 3 月水利部出台了《关于鼓励和引导社会资本参与重大水利工程建设运营的实施意见》，通过政府投资引导、财政补贴、价格机制、金融支持等政策措施，鼓励和引导社会资本投入参与重大水利工程建设运营，并将推出一批吸引社会资本参与的试点项目，探索政府与社会资本合作（PPP）的机制。2015 年 4 月国务院常务会议审议通过了《基础设施和公用事业特许经营管理办法》，界定了特性经营的六大领域，包括能源、交通运输、水利等，社会资本均可在一定期限和范围内参与投资、建设和运营基础设施和公事业并获得收益，政府将完善特性经营价格或收费机制，增加特性经营的融资渠道，保护特性经营者的合法权益等，PPP 迎来了制度保障。国务院及各部委力推 PPP，出台系列支持政策；地方政府积极主动，抛出 2 万亿 PPP 建设计划，PPP 快速崛起。

各地方推出的 PPP 项目个数（个）



资料来源：各地方政策文件、平安证券研究所

各地方推出的 PPP 项目金额（亿元）



资料来源：各地方政策文件、平安证券研究所

## （六）行业特点

### 1、具有地域局限性

水务行业具有区域性，因为自来水不像其他商品可以远距离运输并在各地市场上流通，城市供水和污水处理均需要借助一定的物理网络来传输，一般会在某个区域范围内形成相对独立的市场，具有一定的地域局限。

## 2、具有区域垄断性

由于一个城市或地区只能建设一套供排水系统，而且政府长期主导当地的供排水设施建设，居民也没有选择水务提供者的自主权，决定了城市水务产业的区域垄断特征。

## 3、需求弹性小

水和生产和生活息息相关，社会对水务行业有着刚性需求，需求弹性小。

## 4、具有社会公共性

水务行业保证居民的生活用水和工业生产用水，为社会提供最基本的服务。这种产品和服务是针对所有城市居民的，决定了水务企业必须承担一定的社会公益义务，为城市发展提供基础性保障。同时，水务行业的社会公共性也决定了政府必须对水务行业进行监管。

## 5、投资金额大、回报周期长

水务行业属于资本密集型产业，一次性投资上亿元，甚至几十、上百亿元用于建设供排水输配管网、供水水源、水处理设施和设备等。这些资产不仅数量庞大，而且专用性强，决定了水务行业有非常高的进入和退出壁垒。同时，由于提供的产品和服务为生活和生产必需品和准公共物品，需求长期稳定，受政府监管，投资回报周期长。

### （七）影响行业发展的有利与不利因素

#### 1、有利因素

##### （1）经济环境

经济增长为水务行业的发展提供基本支持和根本动力。根据国家统计局的数据，2006年至2015年，中国城镇人口占比由44.34%提升至56.10%，城镇居民家庭人均可支配收入由11,759.50元增长至31,790.30元。城镇化水平和人均收入水平的提升令人们会要求更优质的生活及更佳的居住环境，亦带动对优质自来水供应及污水处理服务的需求，利好水务行业。

## （2）政策与法规

中国水务行业是一个受政策驱动的行业。2015年4月国务院发布的《水污染防治行动计划》的10项措施包括全面控制污染物排放、提高科学及技术支援及全面利用市场主导制度。该计划在协助水务企业严格控制排放标准、引入先进技术并推广多元投资，包括引入社会资金、增加政府拨款。除国家十三五规划外，环保部于2016年12月公告的《国家环境保护标准“十三五”发展规划（征求意见稿）》，进一步规定对800项各类环保标准的修订应于2016年至2020年的国家十二五规划期间完成。该修订将提高适用于水务行业的有关标准，并鼓励水务公司采用先进技术以达到不断提升的标准。为应付对污水处理及供水服务需求的不断增加，国家发改委和住建部于2016年12月印发《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》（简称“《建设规划》”），指导各地科学推进城镇污水处理及再生利用设施建设。根据《建设规划》，污水管网规模2015年为29.65万公里，2020年目标为42.24万公里；污水处理设施规模为21,744万立方米/日，2020年目标为26,766万立方米/日。2015年情况与2020年目标相比仍存在较大差距。受政府主导建设的推动，中国污水处理行业将继续大幅增长。行业标准更趋严谨、技术的提升及经扩展的投票规模，预期中国水行业的未来发展将会有新机遇。

## （3）特许经营新模式

水务与资本市场加速融合，以BOT为代表的特许经营模式是水务行业采取的主要商业模式。目前，国内水务企业纷纷通过上市融资进行股份制产权制度改革和获得企业发展急需的大量资金。《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》政策的出台更是进一步促进了国内水务企业与资本市场的加速融合，越来越多的社会资金通过私募基金渠道进入水务行业。中国水务行业的商业模式已经由国有独资垄断经营向特许经营模式转变，传统的国有垄断模式被打破，水务行业的运营效率得到了极大提高。水务项目特许经营主要有委托运营、BOT和TOT三种方式，其中BOT模式对政府而言，能够实现项目开发而不需要政府负责项目的投资和债务负担，对建设和运营企业而言，通过获得特许经营权，利用投资和融资方式，对项目进行建设和运营管理，可以获得相对长期稳定的效益。BOT模式由于实现了社会资本对政府投资资金的

替代作用，弥补了因城市化而对水务行业产生的巨大投资需求，未来依然成为水务行业特许经营的主流。

#### （4）低线城市与农村地区广阔的水务市场空间

《建设规划》明确“优先支持尚无污水集中处理设施的城市、县城建设污水处理设施，加快解决设施布局不均衡问题，着重提高新建城区及建制镇污水处理能力，并通过以城带乡，设施共享等形式，适当向农村地区延伸；对经济发达地区、水体污染严重地区、环境容量较低地区以及国家和地方确定的重点流域地区，应加快设施建设进度，并执行更严格的排放标准。根据国家统计局的数据，截至 2016 年末中国乡村人口达 5.9 亿，广大农村地区安全供水问题没有解决，农村水源污染问题日益严重，亟待统筹规划和解决水质、饮水和排污问题。低线城市与农村地区拥有广阔的水务市场。

### 2、不利因素

国际市场大宗商品价格仍处于高价运行状态，输入性通胀影响没有明显减弱，国内生产成本上涨的压力依然存在，原材料、能源、特别是劳动力等生产要素价格持续迅速上涨，压缩了企业的盈利空间，加上大多企业共有的税费、劳动用工、社会责任等，这些费用细目众多，往往给企业经营带来很大的负担。此外，水务行业项目型企业生命周期受市场和行业发展影响大，大部分水务行业项目型企业还受计划经济理念影响，依赖于政府或地方短期投资。项目型企业的自身经济和社会效益积累少，资金周转困难，总体生命周期较长的品牌企业难以出现。

#### （八）行业壁垒

##### 1、资质壁垒

由于对资金和技术水平较高，大型水务项目的行业壁垒较高。水利水电工程施工总承包企业资质分为特级、一级、二级、三级，其中对企业注册资本金、净资产、技术人员数量及水平、企业工程业绩及平均工程结算收入等都有详细规定。国内水利水电施工总承包特级资质企业仅有中国电建、葛洲坝以及中国安能等央企、军企，上述三家企业占据了国内大中型水利水电项目分别 65%、15%和 5%的市场份额。

水务行业还涉及多种行业资质许可，例如国家发改委对工程咨询行业实施资质许可制度；国家住建部对工程设计和工程施工总承包实施资

质许可制度等。上述资质许可制度对企业经营年限、专业配置、经营规模、经营业绩和诚信记录等均有严格规定，客观上增加了水务行业的准入门槛。

## 2、品牌壁垒

水务行业集中度较低，项目分布较为分散，中国从事水务行业企业也较多，行业内竞争较为激烈。目前，地方政府在选择水务运营企业时难以选取统一标准，在甄别优秀企业上存在一定难度。同时，城镇水务关系着城镇环境、地方公众利益和城市地方竞争力等。因此，行业内拥有较高的品牌知名度、项目运营经验丰富的企业更容易得到当地政府和其他合作方的认同。而起步较晚、运营规模较小、知名度低的企业要想进入水务领域，则需要经过较长时间的认识和了解，短期内很难被认同。因此，水务行业具有较高的品牌壁垒。

## 3、资金壁垒

水务建设项目总投资较大，投资回收期相对较长，一般 BOT 模式的特许经营服务期长达 20-30 年，这就要求水务行业的投资者必须具有相当的资金实力和稳定运营的能力。此外，客户在选择产品、服务供应商时也会重点考虑对方的资金实力，以免项目进程中因资金问题而延误工期。因此，资金规模是行业内企业承接项目，尤其是大型项目的重要壁垒。

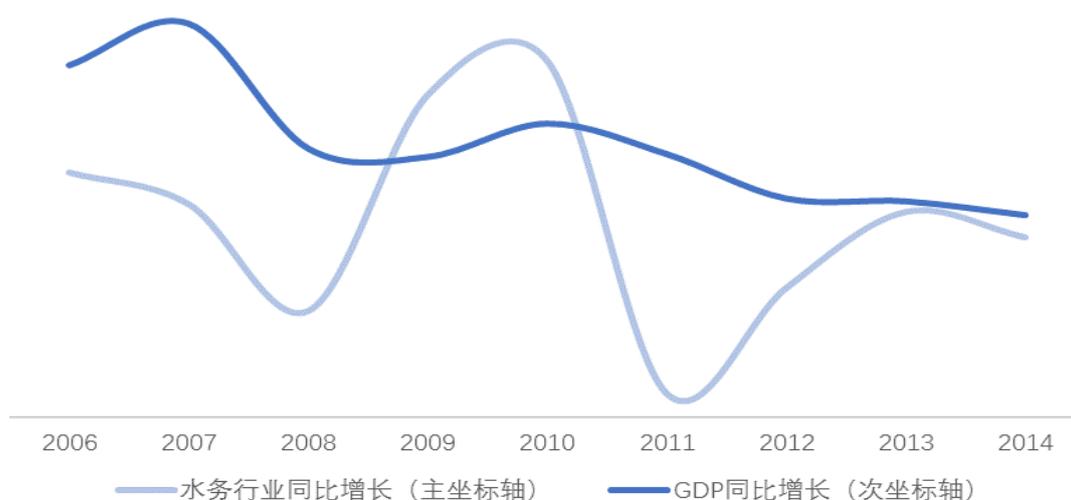
## 4、区域壁垒

国内水务行业地区分割现象比较明显，具有很强的地域性特征，区域市场垄断严重。新企业进入一个地区的市场，需要当地政府的允许和支持，而当地政府更加偏向于支持本地的水务企业，形成一定的区域性壁垒。此外，水务建设布局和规模与地方人口、城市规划、社会经济发展状况等相关，这种区域内的自然垄断性成为新企业进入该区域水务市场的自然障碍。

### （九）行业周期性与季节性

从下图可看出，水务行业与中国宏观经济具有较强的相关性。当中国 GDP 增长率呈上升走势时，带动水务行业产值增长率上升，当 GDP 增长率呈下降走势时，带动水务行业产值增长率下降。因此，水务行业受经济周期性影响较大。

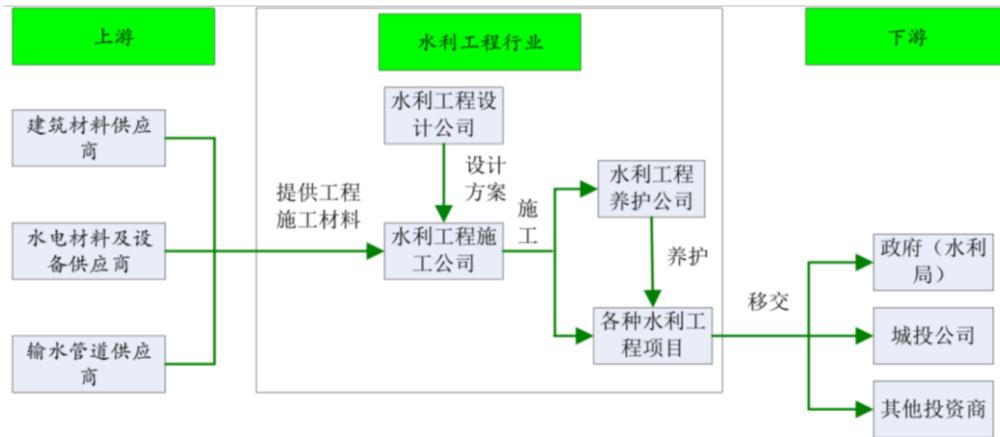
中国水务行业与 GDP 同比增速相关性趋势



资料来源: Wind 资讯

#### (十) 上下游分析

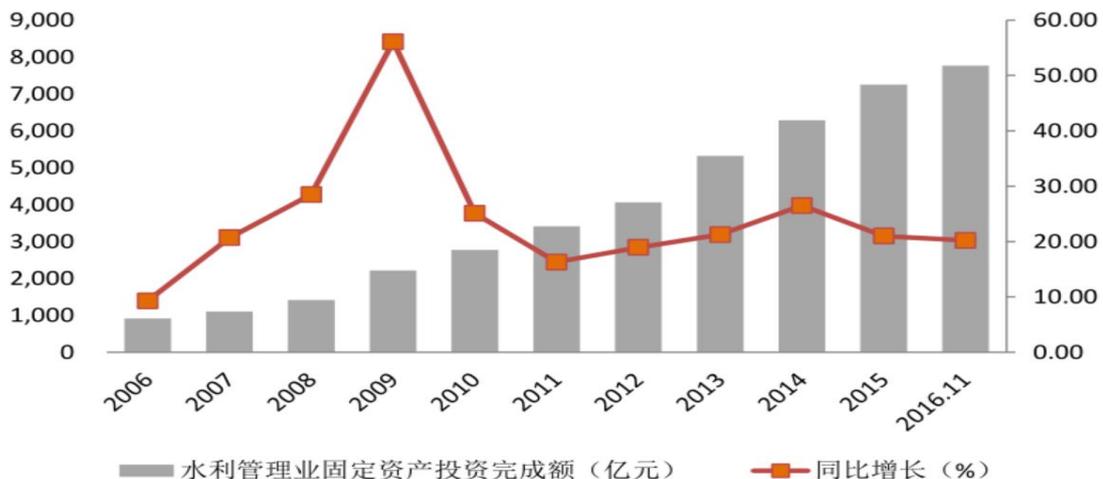
水利工程上游客户为水利工程设计和施工所需原材料的供应商,主要包括建筑材料供应商、水电材料及设备供应商、输水管道供应商等;下游客户主要为政府职能部门、城投公司和其他投资商。行业上游基本处于充分竞争状态,建筑材料材料、水电材料及设备、输水管道等产品由于通用性较强,竞争充分,难以出现垄断。下游客户对水利工程行业发展影响巨大,政府主导水利投资,政府决策和发展规划直接影响到行业规模。水利工程具有显著的公共产品属性,不仅能够解决居民、社会用水需求,还能够规避洪水等自然灾害。城投公司主要代政府行使部分建设职能,其他投资商主要是水电投资商、自来水供应商。



资料来源：水利网、平安证券研究所

### (十一) 行业发展机遇

2011 年中央一号文件提出全面加快水利基础设施建设，建立水利投入稳定增长机制，加大公共财政对水利投入，加强对水利建设金融支持力度，广泛吸取社会资本投资水利，至 2020 年要实现 4 万亿元的水利投资。“十三五”期间我国水利建设完成总投资超过 2 万亿元，比规划投资目标高出 10%以上。“十三五”我国水利建设将继续保持快速增长态势，2016 年我国先后开工 21 项重大水利工程，已开工重大水利工程 105 项，在建规模超过 8000 亿元。我国水利建设投资再创新高，2016 年 1-11 月我国水利管理业完成固定资产投资 7768 亿元，同比增长 20.2%，高出固定资产投资增速 11.9 个百分点，预计全年完成固定资产投资 8700 亿元，同比增长 20%。“十三五”期间水利投资将保持较快的增长，成为稳增长、保民生的重要抓手。



资料来源：WIND、平安证券研究所

国家发展改革委印发关于支持贫困地区农林水利基础设施建设推进脱贫攻坚的指导意见。意见指出，“十三五”时期，中央预算内农林水利建设投资用于贫困地区的比重达到 40%左右，地方同步加大投入，并视情况进一步增大倾斜支持力度，力争贫困地区农林水利基础设施条件得到明显改善，生态环境保护得到明显加强，特色农业和农村二三产业得到加快发展。约 根据中国扶贫计划，约 1.2 亿贫困人口到 2020 年如期全部脱贫，预计 2016-2020 年均财政扶贫拨款为 2000-2500 亿元，如上表述 40%求用于农林水利，则每年刺激水利建设需求 800-1000 亿元。

### 三、被评估企业的业务分析

#### (一)被评估企业简介

##### 1.公司简况

企业名称：北京市新港永豪水务工程有限公司

法定住所：北京市丰台区丰管路 81 号

法定代表人：赵宁

注册资本：10,000 万元

企业性质：其他有限责任公司

经营期限：1998 年 3 月 4 日至 2025 年 3 月 3 日

经营范围：施工总承包；专业承包。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

##### 2.公司股权结构及变更情况

###### (1) 1995 年 6 月成立

1995 年 6 月，标的公司由赵宁、赵占胜共同出资设立。标的公司设立时的公司名称为“北京市豪港汽车服务有限责任公司”（简称“豪港汽车”），注册资本为 50 万元，其中赵宁以现金及实物出资 32.5 万元、赵占胜以实物出资 17.5 万元。1995 年 6 月 16 日，北京市丰台审计事务所出具了编号为“(95)丰审事委字第 101 号”的《资产评估报告》，对赵宁、赵占胜用于出资的实物进行了评估，经评估确认：赵宁用于出

资的两台汽车评估值为 31.5 万元、赵占胜用于出资的洗车设备评估值为 17.5 万元。1995 年 6 月 26 日，北京市丰台审计事务所出具编号为“（95 丰审验）字第 1-0436 号”《开业登记验资报告书》，对豪港汽车设立时的注册资本缴纳予以审验，验证截至 1995 年 6 月 26 日，豪港汽车已收到赵宁缴存的注册资本 32.5 万元，其中以货币出资 1 万元、实物出资 31.5 万元；赵占胜以实物缴存注册资本 17.5 万元，共 50 万元。

1995 年 6 月 29 日，豪港汽车取得了北京市工商行政管理局核发的注册号为 06305373 的《企业法人营业执照》。

豪港汽车成立时的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
赵宁	32.50	32.5	65.00
赵占胜	17.50	17.50	35.00
合计	50.00	50.00	100.00

### （2）1998 年 3 月更名

1998 年 2 月 12 日，豪港汽车通过股东会决议，同意公司名称由“北京市豪港汽车服务有限责任公司”变更为“北京市豪港贸易有限公司”（简称“豪港贸易”）。1998 年 3 月 4 日，豪港贸易取得北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（110108009657678）。

### （3）1998 年 8 月增资

1998 年 8 月 12 日，豪港贸易通过股东会决议，同意豪港贸易注册资本增加至 200 万元，其中赵宁新增注册资本 100 万元，赵占胜新增注册资本 50 万元，均以实物出资。1998 年 8 月 12 日，北京宇宙丰会计师事务所出具了编号为“（98）京宇会评字第 1090 号”《资产评估报告》，对赵宁、赵占胜本次用于增资实物进行了评估，经评估确认：赵宁用于出资的洗车设备评估值为 100.8 万元、赵占胜用于出资的汽车配件评估值为 50 万元。1998 年 8 月 12 日，北京市宇宙丰会计师事务所出具《变更登记验资报告书》（（98）京宇会验字第 1200 号），验证：截至 1998 年 8 月 12 日，赵宁新增加实物投资 100.8 万元，多投入 0.8 万元转作其他应付款，赵占胜新增加实物投资 50 万元。

豪港贸易就上述变更办理了工商变更登记手续。。

本次增资完成后，豪港贸易股权结构如下：

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例
------	----------	----------	------

赵宁	132.50	132.50	66.25
赵占胜	67.50	67.50	33.75
合计	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>100</b>

#### (4) 2007年12月更名

2007年12月，豪港贸易通过股东会决议，同意公司名称由“北京市豪港贸易有限公司”变更为“北京市新港永豪水务工程有限公司”。2007年12月12日，新港水务取得北京市工商行政管理局丰台分局换发的注册号为“110106003053735”的《企业法人营业执照》。

#### (5) 2008年3月增资

2007年12月10日，新港水务通过股东会决议，同意新港水务注册资本增加至300万元，本次新增注册资本100万元全部由股东赵宁认缴，均以货币出资。2007年12月10日，北京市凌峰会计师事务所有限公司对新港水务本次增资予以审验，并出具编号为“凌峰验[2007]887号”《验资报告》，验证截至2007年12月6日，新港水务已收到赵宁新增的注册资本100万元，均以货币出资；变更后的累计注册资本为300万元，实收资本300万元。

新港水务就上述变更办理了工商变更登记手续。

本次增资完成后，新港水务股权结构如下：

股东姓名	认缴出资(万元)	实缴出资(万元)	股权比例
赵宁	<b>232.50</b>	<b>232.50</b>	<b>77.50</b>
赵占胜	<b>67.50</b>	<b>67.50</b>	<b>22.50</b>
合计	<b>300.00</b>	<b>300.00</b>	<b>100</b>

#### (6) 2009年7月股权转让与增资

2009年3月20日，新港水务通过股东会决议，同意：

① 股东赵占胜将其所持新港水务22.5%的股权（对应67.5万元注册资本）转让给张彦霞。同日，各方签订《股本转让协议》。

② 新港水务注册资本由300万元增加至500万元，新增200万元的注册资本，由股东赵宁认缴42.5万元、张彦霞认缴157.5万元。

2009年3月19日，北京市润鹏冀能会计师事务所有限责任公司对新港水务本次增资予以审验，并出具编号为“京润(验)字[2009]第22193号”《验资报告》，验证截至2009年3月19日，新港水务已收到股东赵宁、张彦霞缴纳的新增注册资本合计200万元，均为货币出资。

新港水务就上述变更办理了工商变更登记手续。

本次增资及股权转让完成后，公司股权结构如下：

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
赵宁	275.00	275.00	55.00
张彦霞	225.00	225.00	45.00
合计	500.00	500.00	100

#### （7）2009年9月增资

2009年9月10日，新港水务通过股东会决议，同意新港水务注册资本由500万元增加至2,000万元，本次新增1,500万元的注册资本全部由股东赵宁认缴，出资方式为货币出资。2009年9月22日，北京市润鹏冀能会计师事务所有限责任公司对新港水务本次增资予以审验，并出具编号为“京润（验）字[2009]第210909号”《验资报告》，验证截至2009年9月22日，新港水务已收到股东赵宁缴纳的新增注册资本合计1,500万元，均为货币出资。

新港水务就上述变更办理了工商变更登记手续。

本次增资完成后，新港水务股权结构如下：

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
赵宁	1,775.00	1,775.00	88.75
张彦霞	225.00	225.00	11.25
合计	2,000.00	2,000.00	100

#### （8）2010年6月股权转让

2010年6月1日，新港水务通过股东会决议，同意股东赵宁将其所持新港水务18.75%的股权（对应375万元注册资本）转让给张彦霞。同日，各方签订《股权转让协议》。

新港水务就上述变更办理了工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，新港水务股权结构如下：

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
赵宁	1,400.00	1,400.00	70.00
张彦霞	600.00	600.00	30.00
合计	2,000.00	2,000.00	100

#### （9）2011年12月股权转让及增资

2011年6月1日，新港水务通过股东会决议，同意：

① 股东张彦霞将其所持公司30%的股权（对应600万元注册资本）转让给赵宁。同日，各方签订《股权转让协议》。

② 2)公司注册资本由 2,000 万元增加至 3,000 万元，新增的 1,000 万元注册资本由股东赵宁全部认缴。

2011 年 12 月 16 日，北京建宏信会计师事务所有限责任公司对新港水务本次增资予以审验，并出具编号为“（2011）京建会验 B 字第 4051 号”《验资报告》，验证截至 2011 年 12 月 16 日，新港水务已收到股东赵宁缴纳的新增注册资本合计人民币 1,000 万元，均为货币出资。变更后的累计注册资本为人民币 3,000 万元，实收资本为 3,000 万元。

2011 年 12 月 19 日，公司就本次股权转让及增资办理完毕相应的工商变更登记手续。

本次增资及股权转让完成后，公司股权结构如下：

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
赵宁	3,000.00	3,000.00	100
合计	3,000.00	3,000.00	100

#### （10）2012 年 1 月增资

2012 年 1 月 16 日，新港水务股东作出决定，同意公司注册资本由 3,000 万元增加至 4,000 万元，本次新增 1,000 万元的注册资本全部由股东赵宁认缴。

2012 年 1 月 13 日，北京建宏信会计师事务所有限责任公司对新港水务本次增资予以审验，并出具编号为“（2012）京建会验 B 字第 149 号”《验资报告》，验证截至 2012 年 1 月 13 日，新港水务已收到股东赵宁缴纳的新增注册资本合计人民币 1,000 万元，均为货币出资。变更后的累计注册资本为人民币 4,000 万元，实收资本为 4,000 万元。

2012 年 1 月，公司就本次增资办理完毕相应的工商变更登记手续。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
赵宁	4,000.00	4,000.00	100
合计	4,000.00	4,000.00	100

#### （11）2012 年 10 月股权转让

根据北京新水投资管理有限公司（以下简称“新水投资”）2012 年第一次股东会会议决议，以新水投资持有的新水泽源 52% 股权置换赵宁持有的新港水务 20% 股权。

2012 年 8 月 24 日，北京万亚资产评估有限公司出具《北京新水泽

源科技有限公司股权置换整体资产评估项目资产评估报告书》（万亚评报字[2012]第 B004 号），采用成本加和法对新水泽源进行评估，截至评估基准日 2012 年 6 月 30 日，新水泽源股东全部权益价值为 1,142.23 万元。

2012 年 8 月 30 日，北京万博智胜资产评估有限公司出具《北京市新港永豪水务工程有限公司整体资产评估项目资产评估报告书》（万博评报字[2012]第 A3 号），采用资产基础法对新港水务进行评估，截至评估基准日 2012 年 6 月 30 日，新港水务股东全部权益价值为 24,512,735.82 元。

2012 年 12 月 24 日，新水投资与赵宁签订《产权交易合同》，新水投资于 2012 年 12 月 22 日经北京产权交易所公开挂牌转让其所持新水泽源 52% 股权，挂牌期间只产生赵宁一个意向受让方，新水投资将其持有的新水泽源 52% 的股权以 600 万元的价格转让给赵宁。2013 年 1 月 11 日，北京产权交易所有限公司出具《企业国有产权交易凭证》（凭证号：No. T31300527），记载上述产权交易符合交易的程序性规定。

新水投资股东会决议补充确认：根据前述评估报告，若新水投资只置换新港水务 20% 股权将导致国有资产流失，经新水投资经理班子讨论，最终以新水泽源 52% 股权置换取得新港永豪 25% 股权；新水投资全体股东对新水泽源和新港永豪上述两份评估报告及评估结果均予以认可，上述股权置换未导致国有资产流失，上述股权置换行为合法有效，不存在任何纠纷或潜在纠纷，新水投资全体股东对上述股权置换的效力予以确认。

2012 年 9 月 28 日，赵宁与新水投资签订《转股协议》，约定赵宁将其对新港水务的 1,000 万元出资转让给新水投资。

同日，新港水务通过股东会决议，同意赵宁将新港水务股权转让给新水投资。

2012 年 10 月 16 日，新港水务就上述变更事项制定了新的公司章程。

新港水务就上述变更办理了工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，新港水务股权结构如下：

股东姓名/名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
赵宁	3,000.00	3,000.00	75.00

新水投资	1,000.00	1,000.00	25.00
合计	4,000.00	4,000.00	100

(12) 2012年12月股权转让及增资

2012年11月30日，新港水务通过股东会决议，同意：

① 股东赵宁将其所持新港水务75%的股权（对应3,000万元注册资本）转让给新股东北京华希盛元生态科技有限公司（以下简称：“华希生态”）。同日，各方签订《转让协议》。

② 新港水务注册资本由4,000万元增加至5,000万元，新增的1,000万元注册资本由新股东华希生态全部认缴。

2012年12月12日，北京润鹏冀能会计师事务所有限责任公司对新港水务本次增资予以审验，并出具编号为“京润（验）字[2012]第221297号”《验资报告》，验证截至2012年12月12日，新港水务已收到股东华希生态缴纳的新增注册资本合计1,000万元，均为货币出资；变更后的累计注册资本为5,000万元，实收资本为5,000万元。

新港水务就上述变更办理了工商变更登记手续。

本次增资及股权转让完成后，新港水务股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
华希生态	4,000.00	4,000.00	80.00
新水投资	1,000.00	1,000.00	20.00
合计	5,000.00	5,000.00	100

(13) 2014年1月增资

2014年1月6日，新港水务通过股东会决议，同意新港水务注册资本由5,000万元增加至10,000万元，本次新增5,000万元的注册资本全部由股东华希生态认缴。2014年1月7日，北京建宏信会计师事务所有限责任公司对新港水务本次增资予以审验，并出具编号为“（2014）京建会验B字第056号”《验资报告》，验证截至2014年1月7日，新港水务已收到股东华希生态缴纳的新增注册资本合计5,000万元，均为货币出资。变更后的累计注册资本为10,000万元，实收资本为10,000万元。新港水务就上述变更办理了工商变更登记手续。本次增资完成后，新港水务股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
华希生态	9,000.00	9,000.00	90.00
新水投资	1,000.00	1,000.00	10.00

合计	10,000.00	10,000.00	100
----	-----------	-----------	-----

(14) 2014年6月股权转让

2014年5月6日，新港水务通过股东会决议，同意股东华希生态将其所持公司20%的股权（对应2,000万元的注册资本）转让给北京德业和信建筑工程有限公司（以下简称“德业建筑”）。按注册资本平价转让。同日，各方签订《转股协议》。新港水务就上述变更办理了工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，新港水务股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
华希生态	7,000.00	7,000.00	70.00
德业建筑	2,000.00	2,000.00	20.00
新水投资	1,000.00	1,000.00	10.00
合计	10,000.00	10,000.00	100

(15) 2016年7月股权转让

2016年6月28日，新港水务通过股东会决议，同意股东华希生态将其所持公司19%的股权（对应1,900万元的注册资本）转让给北京山水泉环境技术有限公司（以下简称“山水泉环境”）。按注册资本平价转让。同日，各方签订《股权转让协议书》。新港水务就上述变更办理了工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
华希生态	5,100.00	5,100.00	51.00
德业建筑	2,000.00	2,000.00	20.00
山水泉环境	1,900.00	1,900.00	19.00
新水投资	1,000.00	1,000.00	10.00
合计	10,000.00	10,000.00	100

(16) 2017年1月股权转让

2017年1月16日，新港水务通过股东会决议，同意将原股东华希生态持有的新港水务的51%的股权（对应5,100万元注册资本）、原股东德业建筑持有的新港水务的股权的20%（对应2,000万元注册资本）转让给新股东樟树市华希投资管理中心（有限合伙）（以下简称“华希投资”），同意将山水泉环境持有的新港水务的19%的股权（对应1,900万元注册资本）转让给新股东樟树市山水泉投资管理中心（有限合伙）（以下简称“山水泉投资”），均按注册资本平价转让。同日，各方签

订《股权转让协议书》。

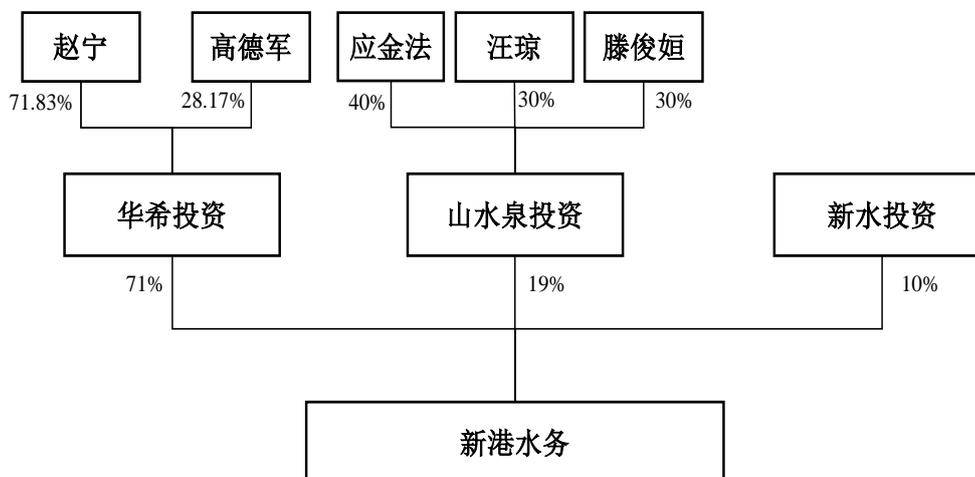
新港水务就上述变更办理了工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，新港水务股权结构如下：

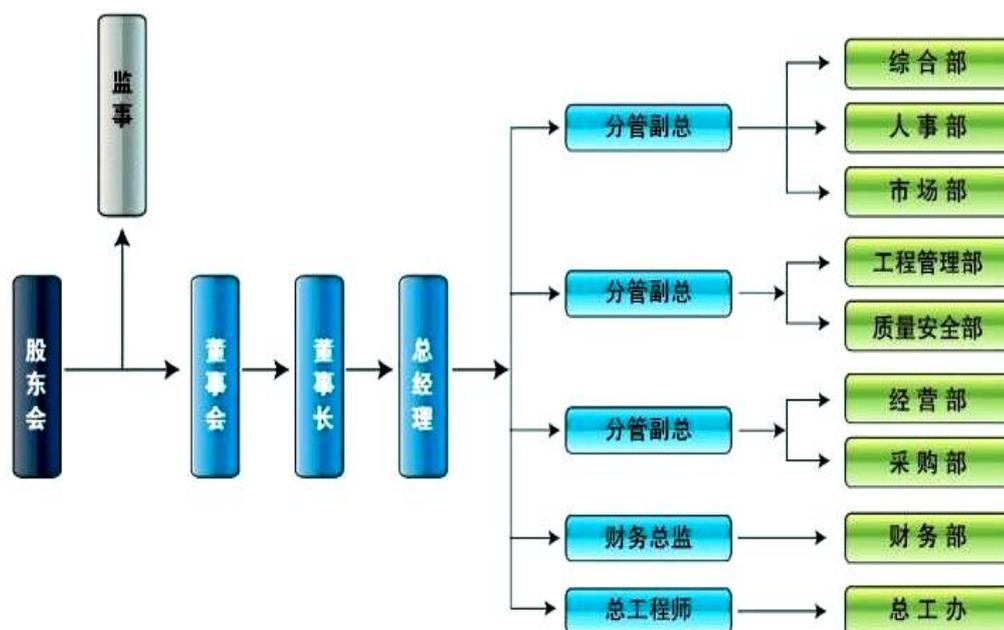
股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
华希投资	7,100.00	7,10.00	71%
山水泉投资	1,900.00	1,90.00	19%
新水投资	1,000.00	1,000.00	10%
合计	10,000.00	10,000.00	100

### 3.公司产权和经营管理结构

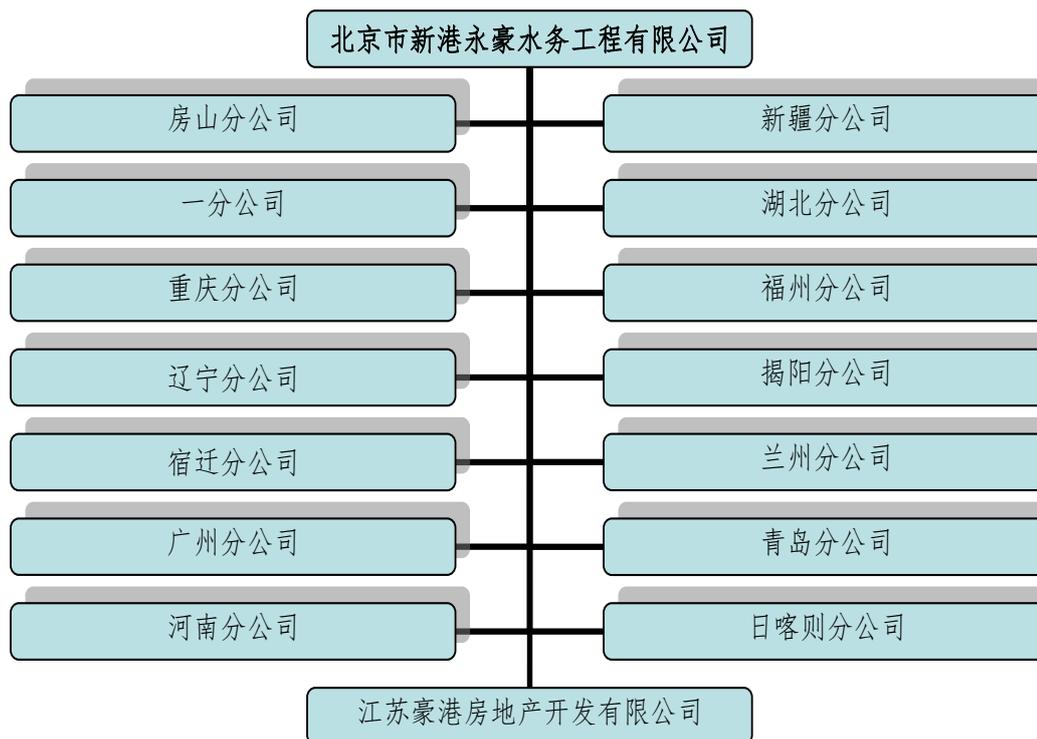
#### (1)产权结构



#### (2)管理架构



### 4、子公司及分支机构情况



### (三)被评估企业的主要产品或服务的用途

#### 1、主营业务概况

新港水务是一家专业水务工程承包企业，业务范围包括水利水电机电设备安装、水利水电工程施工总承包以及环保工程专业承包等。自2007年开始正式进入水务工程行业运营，新港水务至今积累了较丰富工程经验，打造了一支水务工程技术纯熟、完成工程整体实力较强、在行业内具有较高知名度的专业技术队伍。2015年度和2016年度新港水务分别实现营业收入46,612.00万元、70,118.94万元，涉及河道治理、农田水利、市政水务、维修保养等工程类别，范围遍及北京市、黑龙江省、江苏省、西藏自治区、辽宁省、河南省、内蒙古自治区等多个省市地区。

新港水务作为承包人与发包人签署施工合同，以承接工程项目，通常在项目中担任总承包商的角色。新港水务按照施工合同的约定以及项目监理人指示，编制施工组织设计和施工措施计划，提供或采购为完成合同工作所需的劳务、材料、施工设备、工程设备和其他物品，实施、完成全部工程，完工后就工程在质保期内提供质保和维修服务。

新港水务计划继续着力发展水务工程业务。水务行业所需资金量巨大，仅凭政府投资难以满足水务建设的日益巨大的资金需求，通过PPP模式引入社会资本成为水务工程重要的融资方式。新港水务未来亦将

会探索与开发PPP模式水务项目。

## 2、工程类别和内容

报告期内，新港水务承建的工程可分为河道治理工程、农田水利工程、市政水务工程、维修养护工程等四个类别。

### (1)河道治理工程

随着社会的发展，人民生活水平的提高，优美的环境成为社会的需求。河道的治理需求不仅是满足防洪、排涝、灌溉、航运等各种功能的发挥，更加注重其水质、景观、风貌是否整体达到“堤固、通畅、水清、岸绿、景美”的标准，实现河道经济效益、环境效益、生态效益以及社会效益的统一。河道治理工程内容通常包括河道疏浚、堤防加固、河道导流、引水排水、巡河路建设以及相应的环保和水保措施。

### (2)农田水利工程

农田水利工程通过各种工程技术措施，调节和改变农田水分状况及其有关的地区水利条件，以发展灌溉排水，调节地区水情，改善农田水分状况，防治旱、涝、盐、碱灾害，以促进农业稳产高产。农田水利工程内容通常包括农村中小型河道整治、塘坝水库建设、低产田水利土壤改良、农田水土保持、土地整治、灌溉排水以及农牧供水等。

### (3)市政水务工程

市政水务工程通常包括原水取水、饮用水处理、水资源配送、污水运送和处理、防洪等环节。市政水务工程内容通常包括吸水泵站和增压建设、引水河道拓宽、引水河道桥梁搭建、供水管线建设等。

### (4)维修养护工程

维修养护工程包括工程设备日常养护和维修、河岸堤路修复、渠道重建修复等项目。通常该类工程内容较简单，工期较短，单个合同的金额亦较小。

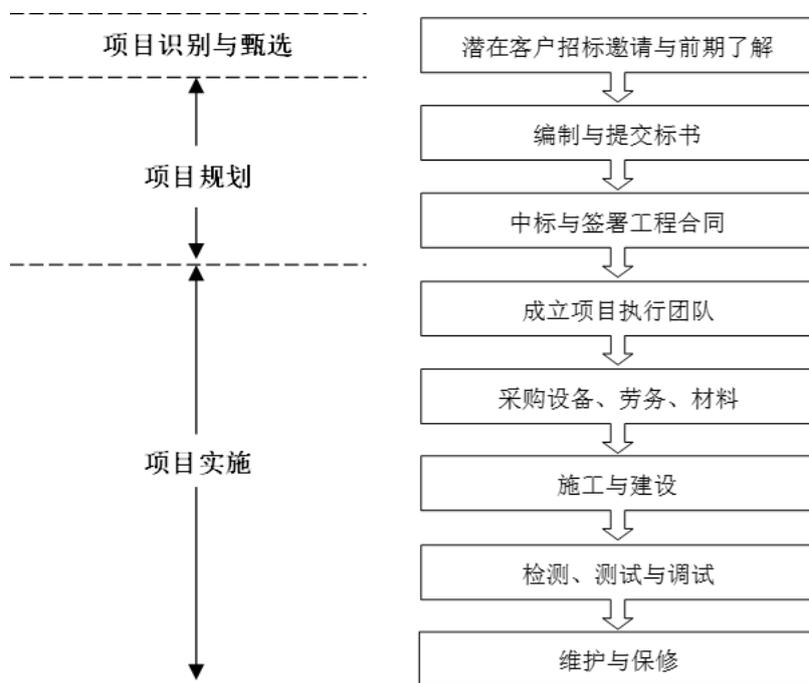
## 3、业务模式

报告期内，新港水务在拥有的工程承包资质范围内向客户提供施工承包或总承包服务。新港水务根据客户单位的招标要求进行投标；确定中标后，新港水务预付履约保证金，而后组建项目部，在合同工期内开展工程施工，根据工程建设进度确认收入；客户单位根据工程完工量向新港水务支付工程价款；工程完工后，客户单位保留一定比例的工程质

保金直至保修期满。

## 2、项目流程

新港水务承揽和实施水务工程的常规工作流程如下：



### (1) 项目识别与甄选

新港水务积极物色全国范围内的潜在项目。业务团队更关注行业新闻与市场动向，并利用公司与地方政府部门的良好合作关系物色新商机。新港水务声誉良好且过往业绩优良，因此亦不乏已建立合作关系的客户向新港水务转介投标机会。在接触新的项目机会时，新港水务业务人员会收集相关项目资料，管理团队考虑客户具体要求、新港水务预期回报、客户资金来源和信誉、对当地市场的认识及了解、项目竞争性、成功获得项目的机会等方面的因素，采用以市场为导向、以回报为本的标准识别和甄选项目。

### (2) 项目规划

#### ① 投标以及签署合同

当客户单位为地方政府或下属部门单位时，新港水务须通过公开投标取得新项目。就公开招标而言，招标公告一般在政府网站中可供查阅。在招标程序开始后，一般规定在 30 天内投标人须根据招标文件列明的要求编制及提交投标文件。投标文件提交后，评标委员会进行评标，会

综合考虑多项因素，包括投标人的资历及资格、项目管理能力、声誉及经验、技术设计及建议商业条款。通常投标人须支付投标保证金以参与投标程序。如果未能中标，投标保证金一般在投标结果公布后退还予投标人；

新港水务仅就指定的工程项目与客户签署业务合同，而不会签署长期合约或框架合约。施工合同通常就服务范围，工程项目金额和付款安排，工程质量标准，施工开始时间和结束时间或工期，发包人、承包人和监理人义务和违约责任等内容进行约定。

## ② 成立项目执行团队

和客户签署合同后，新港水务根据合同约定、项目难易程度和可利用的资源成立项目执行团队。项目执行团队通常包括项目负责人、技术负责人、施工员、质检员、安全员、测量员、实验员、资料员、材料员、预算员等角色，负责项目的日常实施。

## ③ 预收款项和履约保证金

合同生效后，新港水务通常向客户收取合同对价的一定比例作为预收款项，同时可能需根据合同约定或客户要求向客户提交经客户同意的银行或其他金融机构出具的履约保函，保函金额为合同价款一定比例，客户将在签发验收证明文件时将履约保函退回予新港水务。

# (3) 项目实施

## ① 采购和建造

根据施工合同，除了客户提供的材料和工程设备外，承包人负责采购、运输和保管完成工程工作所需的材料和工程设备。承包人通常根据投标文件中列明的标准进行采购，将各项材料和工程设备的供货人、品种、规格、数量和供货时间等报送监理人审批。对承包人需提供的材料和工程设备，承包人通常会按照合同约定和监理人指示，进行材料抽样检验和工程设备检验测试。

在建造阶段，项目执行团队根据项目规划对施工进度进行安排和监督，并于必要时采取补救措施。项目执行团队努力确保工程符合质量标准、安全要求以及其他项目标准等目标。监理人亦会协助监督和管理项目的施工阶段。

在工程施工过程中，根据具体合同的约定，新港水务定期向客户提供反映项目完成情况的进度报告，客户通常根据项目进度支付工程进度款。

### ② 检查、测试及调试

项目工程完工后，客户会对工程进行检查并审批验收。新港水务现场管理人员负责协助项目经理与现场工程师收集最终检查、测试及试运营时所需的数据和资料。客户或其监理人可能会发现需进一步完善的工程并要求纠正。

### ③ 维护和保修

施工合同约定工程承包人就其施工的工程范围负有保修责任，保修期通常为 1 年或 2 年，由工程实际竣工日期起算。工程结算价的一定比例作为质量保修金由客户扣留，保修期满后返还至承包人，保修费用从质量保修金内扣除。

## 3、盈利模式

新港水务的总体盈利由其承包的各个工程项目的盈利构成。工程项目的盈利即工程价款和工程成本之间的差额。

工程价款在施工合同中予以约定。新港水务在投标过程中向客户递交投标文件，投标文件中载有投标报价，中标后该投标报价即为工程价款。投标人编制的投标文件包含工程量清单，该清单列示一个工程的各个部分所需的工程量、单价和总价，涵盖整个工程所必需的包装、运输、附属工程、临时工程、材料、劳务、机械设备、安装、维护、管理、税金及政策性文件规定费用等所有费用。各部分的总价加总即为投标报价。

新港水务工程施工过程中发生的成本主要包括材料设备费用、机械租赁费用和劳务费用。材料设备费指施工过程中所消耗的构成工程实体的原材料、辅助材料、构配件、零件、半成品的费用，和施工机械作业所发生的机械安拆费和场外运费；机械租赁费用指施工过程中租用机械产生的租赁费用；劳务费指外聘劳务直接从事工程施工的费用。

## 4、结算与支付模式

### (1) 与客户之间的结算模式

签署工程合同后，客户会向新港水务支付一笔工程预付款，金额通常为合同价款的 20%或 30%。当工程累计完成金额达到合同价款的一定比例（通常为 50%）时，预付款会在客户向新港水务支付的工程进度款中进行抵扣。在工程开工至竣工验收期间，客户按照各期验收的进度结算和支付全部或一定比例（例如仅支付应支付款项的 90%，剩余的 10%被扣留作为阶段工程的质量保证金）的工程进度款；工程完工后，工程进度款通常只支付至合同价款的 85%；工程完工验收合格以及完成审计或评审后，支付至 95%；剩余 5%作为质量保证金在保修期满后一次性结清。

## （2）与供应商之间的计价和结算模式

新港水务施工过程中的供应商主要包括机械租赁商、材料设备供应商和劳务提供商。

与机械租赁商之间：通常根据机械租赁时长和时间单价进行计量和结算；

与材料设备供应商之间：通常根据供货数量和单价进行计量和结算，视供货周期一次或分期办理付款；

与劳务提供商之间：通常对一段时期内劳务提供商完成的劳务作业量及应支付的合同价款进行书面确认，随后向劳务提供商付款。

## （四）质量控制情况

质量控制是工程承包企业营运基石之一。新港水务重视其承建的工程的安全性和可靠性，这直接影响公司持续增长、声誉及商业成功。新港水务的质量管理体系遵循ISO 9001:2008 标准，覆盖水利水电工程施工总承包、环保工程专业承包。新港水务根据相关的国家标准、国际标准及行业标准实施质量监控措施。新港水务拥有一批从事质量控制的员工，其中多人具备工程师、建造师、安全生产考核合格证、施工员、质检员等资质，负责监督原材料采购、工程施工各阶段各关键环节的质量控制工作。

新港水务严密监控供应商交付的设备及原材料的质量，如设备及原材料质量无法通过质量检测，则有权拒收。另外，在质保期间，如发现供应商提供的设备或材料有缺陷或不符合合同规定时，则新港水务有权向供货商提出索赔。新港水务制定了多项措施加强在生产及工程施工过

程中的质量控制，如积极推动质量标准化工作、建立员工的问责制度、加强对员工的质量安全培训等。

新港水务就工程项目向客户提供质保。根据订立的合同规定，质保期一般为一年或二年。报告期内，截至本报告书签署日，新港水务并未因工程质量问题而面临任何重大责任或其他法律申诉，不存在因违反有关产品质量和技术监督方面的法律、法规而受到重大行政处罚的情形。

#### (五)业务资质

截至评估基准日，新港水务已获得的业务许可资格情况如下：

2016年3月14日，新港水务取得中华人民共和国住房和城乡建设部核发的《建筑业企业资质证书》（证书编号：D111055253），资质等级为：水利水电工程施工总承包壹级。

2016年1月5日，新港水务取得北京市住房和城乡建设委员会核发的《建筑业企业资质证书》（证书编号：D211065190），资质等级为：水利水电机电安装工程专业承包叁级。

2016年9月22日，新港水务取得北京市住房和城乡建设委员会、北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发的《建筑业企业资质证书》（证书编号：D311066369），资质等级为：市政公用工程施工总承包叁级；环保工程专业承包叁级。

#### (四)企业的经营优劣势

##### 1、具备为大规模水务项目提供综合且贴切的工程服务的经验

新港水务拥有资格在水务行业提供工程服务，着重以具成本效益的方式及时为大规模水务项目提供综合且贴切的工程服务，服务涵盖防洪排涝、供水、排水和生态建设等类型，积累了为客户提供经济并及时的综合解决方案的经验。新港水务向多家客户提供工程解决方案，可获取规模效益。新港水务能够成功完成大型水务工程项目并将相关模式用于后续项目，此乃新港水务能够利用资源继续执行类似大型项目的佐证。截至2016年末，新港水务承建的项目已完工的、合同金额在3,000万元以上的项目包括泗阳县成子湖水源工程项目（合同金额15,479.76万元）、泗阳县区域供水工程项目（12,990.35万元）、江苏省宿迁市泗阳段黄河故道干河治理工程（合同金额6,438.02万元）、北京市丰台区黄土岗灌渠（洪泰庄-南环铁路）防洪治理工程（合同金额：4,449.52万元）、北

京市丰台区青龙湖再生水厂工程（合同金额：4,445.26 万元）、黑龙江省肇东市涝州四乡镇三星村等十九村（场\办）土地整治工程（合同金额：3,484.58 万元）、北京市葆李沟及黄土岗灌渠及老凤河治理工程（合同金额：3,259.67 万元），类别涉及市政水务工程、河道治理工程、农田水利工程等类别。新港水务日后可借助过往提供工程建设项目的成功经验来取得项目，并维持甚至提升市场地位。

## 2、拥有水利水电工程施工总承包壹级等多个业务资质

目前，新港水务拥有水利水电工程施工总承包壹级、水利水电机电安装工程专业承包叁级以及市政公用工程施工总承包叁级、环保工程专业承包叁级资质，承包工程范围包括各类型水利水电工程的施工，单机容量 25MW 以下的水电站、单机容量个 500KW 以下的泵站主机及其附属设备和水电（泵）站电气设备的安装工程，特定标准以下的市政公用工程的施工，以及污染修复工程、生活垃圾处理处置工程中型以下及其他小型环保工程的施工。新港水务凭借其具备的多种资质证书在全国范围内承接多类型工程项目，拥有广阔的业务机会。

另一方面，新港水务具备的业务资质具有一定的稀缺性。截至本报告书签署日，根据国家住建部的可供检索数据，全国范围内共有 222 家具备水利水电工程施工总承包壹级的企业，其中注册地位于北京市的共有 14 家，其中新港水务是唯一一家由个人自然人作为实际控制人的水利水电工程施工壹级总承包企业；全国范围内，同时具备水利水电工程施工总承包壹级资质、水利水电机电安装工程专业承包资质以及水利水电机电安装工程专业承包资质的企业仅有五家，新港水务则属于其中一家。新港水务具备多元化业务资质亦是其在水务工程领域市场地位的体现。

## 3、与地方政府之间保持良好合作关系

水务工程项目通常由地方政府发起和主导，需通过政府招标程序而获取，故与地方政府保持良好的现有和持续合作关系十分重要。以往，新港水务作为总承包商承接的水务工程项目通过正式的政府招标程序获得，在施工阶段需与政府就项目各方面进行讨论及规划。新港水务已获得地方政府办法的奖项及证书，包括 2015 年 12 月被评为 2013-2014 年度“全国优秀水利企业”、2015 年 4 月其承包的丰台区大兴灌渠（卢

沟桥进水闸-区界) 防洪治理工程项目被评为“2013-2014 年度全国水利建设工程文明工地”，2014 年 8 月被中国水利工程协会评为“水利水电工程施工 AAA”等级（有效期为评定之日起三年）

新港水务管理团队相信，新港水务与地方政府的良好合作关系可令公司从并不断发展的市场中获益和把握市场商机；同时，该良好合作关系有助及时获得在政府部门的相关批文，令新港水务与地方政府进行总体规划的效率得以提高，从而确保项目的顺利实施及执行；另外，新港水务与地方政府对的良好合作关系他提高了公司品牌知名度，为业务扩张带来正面效应。

#### 4、对工程项目实施严格的品质、环保及安全控制

工程施工中的品质、环保及安全控制非常重要，直接影响项目公司对的声誉、服务质量和财务表现。新港水务正在业务经营中实施严格的品质监控。新港水务的质量管理体系遵循 ISO 9001:2008 标准，环境管理体系服务 ISO 14001:2004 标准，职业健康安全管理体系符合 OHSAS 18001:2007 标准，分别取得管理体系认证证书，覆盖水利水电工程施工总承包、环保工程专业承包。新港水务致力运用品质管理体系，令工程施工持续符合客户要求。此外，有效的职业健康及安全管理系统有助减少相关索偿并全面提升服务质量及盈利能力。客户亦重视工作场所对的安全及环境合规并以此作为评估服务供应商的重要指标。因此，新港水务良好的品质、环保及安全控制能力有助获取更多工程合约。

#### 5、拥有经验丰富及专业的管理团队以及员工队伍

新港水务拥有一支优秀专业的管理团队，其成员拥有专业的执行能力、业界工程或技术背景以及丰富的业内经验，有助提高实施大型项目的的能力。董事长赵宁先生及总经理高德军先生均于水务工程行业拥有 10 余年经验，资源丰富，对高效及时实施和管理工程项目和争取新业务大有裨益，是业务成功的关键。

新港水务管理团队由熟练的员工队伍支持。新港水务拥有一批专业人才队伍、其具有建造师、工程师、造价师、水利质检员、水利施工员、水利安全员、测量师、水利材料员、质检员等一项或多项资质证书。优秀的员工队伍对迅速有效地实施项目不可或缺。

#### 四、被评估企业的资产与财务分析

##### (一)资产配置和使用情况

##### 1.经营性资产的配置和使用情况

新港水务的经营性资产、负债主要是经营活动应保有的货币资金、与经营直接有关的应收应付款项、预收预付账款、其他应收应付款、存货、固定资产、无形资产、长期待摊费用等。

##### 2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

非经营性资产、负债是指与被评估单位经营活动无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产包括可供出售金融资产、递延所得税资产、其他应收款中的往来款，非经营性负债为其他应付款中涉及的往来款项。

##### (二)历史年度财务分析

##### 1.财务状况与经营业绩如下：

被评估单位近二年财务状况如下表（合并口径）

金额单位：万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	56,849.03	61,960.13
可供出售金融资产	0.00	1,000.00
长期股权投资	549.53	0.00
固定资产	237.15	204.45
在建工程	0.00	0.00
无形资产	10.22	11.79
<b>资产总计</b>	<b>58,482.91</b>	<b>64,087.97</b>
流动负债	46,819.36	47,142.17
非流动负债	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>46,819.36</b>	<b>47,142.17</b>
<b>所有者权益</b>	<b>11,663.55</b>	<b>16,945.80</b>
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>11,663.55</b>	<b>16,945.80</b>

被评估单位近二年来的经营状况如下表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2015年	2016年
<b>一、营业收入</b>	<b>46,612.00</b>	<b>70,118.94</b>
减：营业成本	39,365.21	60,411.13
营业税金及附加	1,420.79	282.35
销售费用		
管理费用	1,494.48	1,728.44
财务费用	132.05	-2.93
资产减值损失	1,190.17	446.98
加：投资收益	-12.92	13.62
<b>二、营业利润</b>	<b>2,996.38</b>	<b>7,266.59</b>
加：营业外收入	80.00	0.01
减：营业外支出	220.02	0.00
<b>三、利润总额</b>	<b>2,856.36</b>	<b>7,266.60</b>
减：所得税费用	825.33	1,984.35
<b>四、净利润</b>	<b>2,031.03</b>	<b>5,282.25</b>
其中：归属母公司所有者的净利润	<b>2,031.03</b>	<b>5,282.25</b>

被评估单位近二年财务状况如下表（母公司）

金额单位：万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日
<b>流动资产</b>	<b>48,640.27</b>	<b>65,468.40</b>
可供出售金融资产	0.00	1,000.00
长期股权投资	1,349.53	800.00
固定资产	237.15	204.45
在建工程	0.00	0.00
无形资产	10.22	11.79
<b>资产总计</b>	<b>51,079.15</b>	<b>68,396.24</b>
流动负债	39,419.36	51,429.05
非流动负债	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>39,419.36</b>	<b>51,429.05</b>
<b>所有者权益</b>	<b>11,659.79</b>	<b>16,967.19</b>

被评估单位近二年来的经营状况如下表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2015年	2016年
<b>一、营业收入</b>	<b>46,612.00</b>	<b>70,118.94</b>
减：营业成本	39,365.21	60,411.13
营业税金及附加	1,420.79	282.35
销售费用		
管理费用	1,494.48	1,728.44
财务费用	132.08	-3.08
资产减值损失	1,200.17	416.98
加：投资收益	-12.92	13.62
<b>二、营业利润</b>	<b>2,986.35</b>	<b>7,296.74</b>
加：营业外收入	80.00	0.01
减：营业外支出	220.02	0.00
<b>三、利润总额</b>	<b>2,846.33</b>	<b>7,296.75</b>
减：所得税费用	820.33	1,989.35
<b>四、净利润</b>	<b>2,026.00</b>	<b>5,307.40</b>

## 五、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下：

### （一）一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4. 假设评估基准日后被评估单位经营租赁的办公用房在未来预测年限能够按合同约定持续租赁使用。

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。

## 六、评估计算及分析过程

### (一)收益法具体方法和模型的选择

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的具体描述如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

#### 1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期股权投资

#### (1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5)}} + \frac{F_t}{r \times (1+r)^{(n-0.5)}}$$

其中：P—评估基准日的企业经营性资产价值

$F_i$ —企业未来第*i*年预期自由现金流量

$F_t$ —永续期预期自由现金流量

r—折现率

i—收益期计算年

n—预测期

t—永续期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

其中： $k_e$ ：权益资本成本；

$k_d$ ：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： $r_f$ ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

$\beta$ ：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

## (2)溢余资产价值

溢余资产是指在评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括溢余现金，综合考虑企业营业成本、营业税金及附加、管理费用等各项费用资金周转次数，经综合分析计算确定评估基准日的溢余资金。

## (3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位经营活动无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产包括可供出售金融资产、递延所得税资产、其他应收款中的往来款，非经营性负债为其他应付款中涉及的往来款项。

## (4)长期股权投资

根据本次评估目的，评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面价值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于长期投资适当分析收益法及资产基础法的适用性，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估，并按资产基础法评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

## 2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，为短期借款。

### (二)收益期和预测期的确定

#### 1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

#### 2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理的预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过对企业未来经营规划、行业发展特点的分析，预计被评估单位于 2021 年后达到稳定经营状态，故预测期截止到 2021 年底。

### (三)预测期的收益预测

对企业的未来财务数据预测是以企业历史年度的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇及风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并结合企业未来年度财务预算对未来的财务数据进行预测。

#### 1.主营业务收入的预测

##### (1)以前年度营业收入情况

新港水务主营业务收入为工程施工，新港水务历史年度收入及增长情况如下：

金额单位：人民币万元

业务项目	2015 年	2016 年
工程施工	46,612.00	70,118.94

新港水务主营业务收入 2016 年较 2015 年增长 50.43%。

(2)未来年度主营业务收入情况的预测

工程施工收入预测根据企业实际的情况分为两期，第一期，2017-2018 年，以实际或意向合同项目为预测基础，2019-2021 年，根据历史增长情况作为预测依据。

第一期，2017~2018 年，收入预测由两部分组成，第一，截止 2016 年 12 月 31 日已签订尚未履行完的合同预计在 2017~2018 年可能实现的收入，第二，截止目前已新签或预计可签订的合同在 2017~2018 年可能实现的收入。

1)截止 2016 年 12 月 31 日已签订尚未履行完的合同预计在 2017~2018 年可能实现的收入。

根据企业提供的工程合同清单，并抽查合同信息的真实情况，抽查核实后，统计出截止 2016 年 12 月 31 日未完成不含税收入及未来年度可实现收入，尚有 44 个合同项目尚需继续履行完成，根据合同约定及项目施工情况，其中 35 项已开工合同剩余工程预计可在 2017~2018 年内执行完毕，35 项已开工情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	合同编号	未完成合同金额 (不含税)	2017 年	2018 年	备注
1	XG201302	16.83	16.83	0.00	未完工
2	XG201403	234.78	234.78	0.00	未完工
3	XG201405	1,851.23	1,480.98	370.25	未完工
4	XG201406	0.55	0.55	0.00	未完工
5	XG201407	1,255.96	1,004.77	251.19	未完工
6	XG201409	960.39	960.39	0.00	未完工
7	XG201410	1,637.46	1,309.97	327.49	未完工
8	XG201411	13,773.84	8,264.30	5,509.53	未完工
9	XG201415	3,627.41	2,539.19	1,088.22	未完工
10	XG201418	0.01	0.01	0.00	未完工
11	XG201420	71.80	71.80	0.00	未完工
12	XG201511	5,178.09	5,178.09	0.00	未完工
13	XG201516	3.94	3.55	0.39	未完工
14	XG201520	211.35	211.35	0.00	未完工
15	XG201522	5,878.91	4,115.24	1,763.67	未完工

岭南园林股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的北京市新港永豪水务工程有限公司股东全部权益价值项目

16	XG201525	7,018.71	6,316.84	701.87	未完工
17	XG201528	9,046.42	4,523.21	4,523.21	未完工
18	XG201533	19.86	11.92	7.94	未完工
19	XG201534	4,822.68	2,893.61	1,929.07	未完工
20	XG201540	150.77	150.77	0.00	未完工
21	XG201541	2,250.91	1,575.63	675.27	未完工
22	XG201542	1,391.54	1,113.23	278.31	未完工
23	XG201545	2,465.33	2,218.80	246.53	未完工
24	XG201546	46.19	34.64	11.55	未完工
25	XG201547	341.67	307.50	34.17	未完工
26	XG201548	1,125.07	1,125.07	0.00	未完工
27	XG201549	1,252.69	876.89	375.81	未完工
28	XG201601	773.17	618.54	154.63	未完工
29	XG201602	844.27	675.41	168.85	未完工
30	XG201603	25.94	25.94	0.00	未完工
31	XG201606	934.54	747.63	186.91	未完工
32	XG201610	147.77	147.77	0.00	未完工
33	XG201611	461.97	369.58	92.39	未完工
34	XG201613	163.29	97.97	65.31	未完工
35	XG201616	10,334.97	6,200.98	4,133.99	未完工
	小计	<b>78,320.32</b>	<b>55,423.74</b>	<b>22,896.58</b>	

已签订合同尚未开工项目共 9 项，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	合同编号	合同金额 (不含税)	2017 年	2018 年	备注
1	XG201529	330.79	297.71	33.08	尚未开工
2	XG201609	1,860.04	1,302.03	558.01	尚未开工
3	XG201614	749.50	449.70	299.80	尚未开工
4	XG201618	1,267.27	633.64	633.64	尚未开工
5	XG201619	8.73	6.98	1.75	尚未开工
6	XG201620	26.85	26.85	0.00	尚未开工
7	XG201621	869.83	869.83	0.00	尚未开工
8	XG201622	3,394.67	2,206.53	1,188.13	尚未开工
9	XG201623	538.21	322.92	215.28	尚未开工
	小计	9,045.89	6,116.20	2,929.69	

2)截止目前已新签订和预计签订合同在 2017-2018 年可能实现的收入  
根据企业提供的工程合同清单，并抽查合同信息的真实情况，抽查核实后统计截止目前已新签订尚未开始执行项目及在未来年度实现收入情况，据企业项目负责人介绍该合同主要在 2017-2018 年执行，按项目状态分为：

金额单位：人民币万元

序号	项目内容/名称	项目进展	预计可实现合同金额
1	中宁县喊叫水扬水工程 PPP 项目	已中标，合同签订中	45,000.00
2	宿城区镇村生活污水治理 PPP 项目	预中标公告	50,400.00
3	泗阳县**管网工程 PPP 项目	预计 2017 年上半年中标	13,800.00
4	**城际铁路跨河工程	预计 2017 年上半年中标	12,000.00
5	**高铁跨河工程	预计 2017 年上半年中标	5,400.00
6	地铁**线跨河工程	预计 2017 年上半年中标	3,000.00
7	承德市**水环境整治工程	预计 2017 年下半年中标	36,000.00
8	**运河生态综合整治 PPP 项目	预计 2017 年下半年中标	42,750.00
9	**县第二污水处理厂项目	预计 2017 年下半年中标	2,250.00
10	**水库项目	预计 2017 年下半年中标	13,500.00
11	滦平县**水库项目	预计 2017 年下半年中标	1,800.00
合计			225,900.00

备注：对 2017 年上半年预计中标可实现度按 60% 计算，对于 2017 年下半年预计项目可实现度按 45% 计算，上表中 3-11 项数据为已考虑实现度后的数据。

根据上述项目，对于未完工合同按预计进度确认收入，对于已签订合同未开工项目、已中标项目按项目进度确认预计收入，并按预计完工进度测算 2017 年和 2018 年的预计收入：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2017 年	2018 年
1	未完工	55,423.74	22,896.58
2	签订合同	6,116.20	2,929.69
3	中标	12,162.16	20,270.27
4	预计中标	24,648.65	66,297.30
-	合计	98,350.75	112,393.84

第二期，2019~2021 年，根据第一阶段收入增长情况，根据行业规模和企业发展规划，2019 年收入在上年基础上增长 7%，2020 年在上年基础之增长 5%，2021 在上年基础上增长 2%，之后达到稳定，未来年度的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

业务类别	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
工程施工	98,350.75	112,393.84	120,261.40	126,274.47	128,799.96
较上年增长率	40%	14%	7%	5%	2%

## 2. 主营业务成本的预测

### (1) 以前年度营业成本及成本率

新港水务 2015、2016 年主营业务成本及成本率如下：

业务项目	2015年	2016年
工程施工	84%	86%

## (2)未来年度营业成本的预测

2017、2018年主营业务成本的预测与收入预测模式匹配，即已开工未完部分根据预计合同成本，根据收入确认比例计算成本结算比例，已签订未开工合同根据预计总成本和施工进度匹配当年的成本，预计合同根据预计合同成本率及施工进度测算施工成本。新港水务为工程施工企业，其主营业务成本主要为合同项下的人工、材料、机械费和其他工程费用组成，各项成本结转与收入结算相配比，成本率相对较稳定，2019年之后的成本率参照在2018年成本率基础上，根据相应成本构成因素变动情况综合确定成本率水平。

未来年度的成本及成本率如下：

单位金额：人民币万元

业务类别	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
工程施工	87,602.65	99,243.36	106,431.34	112,384.28	115,275.97
成本率	89.07%	88.30%	88.50%	89.00%	89.50%

## 3.营业税金及附加的预测

税金及附加包括增值税、城建税、教育费附加及地方教育费附加以及印花税。

新港水务业务为工程施工，2016年已全面营改增，未来年度均征收增值税，其中部分项目为老项目，仍按3%税率简易征收，其他新项目增值税率为11%，城建税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%、2%；印花税按合同收入的0.03%。

预测年度，根据收入构成情况计算增值税销项税，根据成本构成情况、费用类型、资本性支出情况估算进项税，预测明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	税种	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
1	城市维护建设税	196.96	238.80	252.13	258.82	262.41
2	教育费附加	84.41	102.34	108.06	110.92	112.46
3	地方教育费附加	56.27	68.23	72.04	73.95	74.98
4	印花税	32.75	37.43	40.05	42.05	42.89
	合计	<b>370.39</b>	<b>446.80</b>	<b>472.27</b>	<b>485.75</b>	<b>492.74</b>

#### 4.管理费用的预测

管理费用主要核算内容职工薪酬、办公费用、差旅费、车辆费用、业务招待费、宣传费、低值易耗品、修理费用、税费、折旧费用、残保金、咨询认证顾问、交通费、水电及物业费、会议费、福利费、职工教育经费、社保费用、招投标费用、房屋租金、住房公积金、劳动保护费、无形资产摊销、审计费、长期待摊费用摊销、财产保险评估费、其他费用等费用。

人工工资主要根据企业人力资源部门确定的管理人员人数变化、现有工资水平、效益工资增长情况等综合计算确定。

残保金的测算根据相关规定及企业的实际情况进行测算。

职工福利费、社会保险费、住房公积金、根据企业的计提比例及实际发生额与人工工资的比例进行预测。

房屋租金主要根据租赁合同进行预测。

业务招待费、税金、根据历史年度费用和相应营业收入的比例平均值结合企业实际情况确定其预测值。

差旅费、办公费、通讯费、交通费、劳动保护费等费用参照企业近两年人均支出水平，根据未来年度人数进行预测，

宣传费、低值易耗品、快递费、修理费用、汽车费用、水电及物业费、会议费、审计费等费用，根据历史年度费用结合企业未来年度业务发展规划进行合理预测，按照一定的增长比例进行合理预测。

折旧、摊销费按企业评估基准日现有固定资产，以及以后每年新增的资本性支出资产，按各类资产经济寿命年限综合计算确定。

金额单位：人民币万元

序号	项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
1	职工薪酬	408.67	468.39	535.04	598.86	646.76
2	办公费用	54.32	63.41	73.78	84.10	92.51
3	差旅费	75.45	84.07	93.37	101.60	106.68
4	车辆费用	117.50	137.08	158.33	166.24	174.56
5	业务招待费	213.09	243.52	260.56	273.59	279.06
6	宣传费	15.00	17.25	19.84	22.81	26.24
7	低值易耗品	19.86	23.84	28.60	34.33	41.19
8	修理费用	10.00	10.50	11.03	11.58	12.16
9	税费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
10	折旧费用	74.61	67.35	70.23	137.66	148.36
11	残保金	15.21	21.03	24.37	27.17	29.83

岭南园林股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的北京市新港永豪水务工程有限公司股东全部权益价值项目

12	咨询认证顾问	190.00	199.50	209.48	219.95	230.95
13	交通费	14.63	16.30	18.10	19.70	20.69
14	水电及物业费	27.37	31.48	36.20	41.63	47.88
15	会议费	41.66	44.99	48.59	52.47	56.67
16	福利费	40.87	53.13	69.07	89.78	116.72
17	职工教育经费	20.57	22.92	25.45	27.70	29.08
18	社保费用	384.67	445.86	497.09	545.72	591.90
19	招投标费用	35.90	41.02	43.90	46.09	47.01
20	房屋租金	80.00	80.00	80.00	84.00	84.00
21	住房公积金	51.17	60.47	68.50	76.43	84.48
22	劳动保护费	8.85	9.86	10.95	11.92	12.51
23	无形资产摊销	8.61	3.16	0.13	2.73	5.63
24	审计费	6.00	6.60	7.26	7.99	8.78
25	长期待摊费用摊销	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50
26	担保费	14.89	17.02	18.21	19.12	19.50
27	其他	30.00	36.00	43.20	51.84	62.21
-	合计	<b>2,033.38</b>	<b>2,279.23</b>	<b>2,525.76</b>	<b>2,829.52</b>	<b>3,049.86</b>

## 6.财务费用的预测

财务费用主要核算的是银行存款的利息收入及利息支出及汇兑损益。本次收益法模型为自由现金流口径，不考虑企业因借款产生的利息支出，由于多余货币资金已作为溢余资产，故后期不再考虑银行利息收入。对于汇兑损益未来无法预测汇率的变化，未来年度不做预测，本次仅对银行手续进行预测，未来年度手续按历史年度年手续费与收入的比例来预测。

经测算，预测年度的财务费用如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
财务费用	29.51	33.72	36.08	37.88	38.64

## 7.其他业务收支的预测

企业无其他业务收支，故未来年度也不考虑其他业务收支的影响。

## 8.营业外收支的预测

营业外收支金额较小且为非经营性项目，后期不再进行预测。

## 9.所得税的预测

预测期所得税费用=(营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-财务费用)×所得税率

未来各年度所得税费用预测数据见下表。

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
所得税	2,078.71	2,597.68	2,698.99	2,634.26	2,485.69

## 10. 折旧与摊销的预测

固定资产折旧包括机器设备、车辆和电子设备四大类，在考虑经济寿命年限和尚可使用年限的情况下，对固定资产在预测期的折旧和更新以及预测期后(即永续期)的折旧和更新进行了预测，根据未来各年固定资产折旧总额。摊销项目主要是无形资产和长期待摊费用，按收益期限及使用权期限平均摊销预测年度的折旧费用如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	永续期
折旧	74.61	67.35	70.23	137.66	148.36	112.08
摊销	33.11	27.66	24.63	27.23	30.13	43.84

## 11. 资本性支出的预测

企业的资本性支出主要由两部分组成：存量资产的正常更新支出(重置支出)、增量资产的资本性支出(扩大性支出)。

未来年度资本性支出由存量资产的正常更新支出构成，未来年度固定资产更新支出依据基准日企业固定资产规模预测。

存量资产的更新支出：存量资产的正常更新支出应分资产类别、更新周期估计资产的耐用年限，存量资产需考虑其经济寿命到期后所需的正常更新支出(重置支出)。

新增资本性支出主要根据企业近期规划的固定资产投资项目，结合财务相关管理人员对于项目的年度资金预算安排进行预测。

对于永续期，固定资产更新支出依据基准日企业必须的固定资产和预计的增量资产规模预测。

金额单位：人民币万元

项目名称	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	永续期
资本性支出	132.88	52.51	191.43	349.50	122.90	164.70

## 12. 营运资金增加额的预测

营运资金也称营运资本，是指一个企业维持日常经营所需的资金，一般用流动资产减去流动负债后的余额表示，未来年度营运资金的预测是以企业2016年12月营运资金占用为基础，经调整后计算周转率确定的。

营运资金追加额计算公式为：

营运资金追加=本年度需要的营运资金-上年度需要的营运资金  
未来年度营运资金及追加额合并预测如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
营运资金	16,968.12	19,451.76	20,712.33	21,570.54	21,785.16
营运资金增加额	8,854.61	2,483.64	1,260.57	858.21	214.61

#### (四)折现率的确定

##### 1.无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，银行间固定利率国债在评估基准日的到期年收益率为 3.0115%，本评估报告以 3.0115%作为无风险收益率。

##### 2.权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： $\beta_L$ ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估单位的所得税税率；

D/E：被评估单位的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 6 家沪深 A 股可比上市公司基准日的  $\beta_L$  值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成  $\beta_U$  值，并取其平均值 0.8773 作为被评估单位的  $\beta_U$  值，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	$\beta_U$ 值
1	300070.SZ	碧水源	0.6116
2	002060.SZ	粤水电	0.6378
3	300172.SZ	中电环保	1.4497
4	300055.SZ	万邦达	1.3758
5	300262.SZ	巴安水务	0.6532
6	600502.SH	安徽水利	0.5355
平均值			0.8773

取可比上市公司资本结构的平均值 0.3374 作为被评估单位的目标资本结构。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%，则；

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 1.0992\end{aligned}$$

### 3.市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据中企华研发部公布的数据，本次评估市场风险溢价取 7.1%。

### 4.企业特定风险调整系数的确定

(1)该公司为非上市公司，内部管理机制、控制机制以及人员管理水平与上市公司相比有一定差距。

(2)由于测算风险系数时选取的为上市公司，相应的证券或资本在资本市场上可流通，与参照企业(上市公司)相比，企业为非上市公司，流通性较低。

(3)该公司未来的销售和利润增长更多地依赖于市场的整体情况，具有一定的不确定性。

(4)该公司无抵押物，融资能力有限。

基于上述几个方面的因素，本次评估中对企业特定风险调整系数  $R_c$  取值 5.3%。

### 5.预测期折现率的确定

#### (1)计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$\begin{aligned}K_e &= R_f + \beta \times MRP + R_c \\ &= 16.12\%\end{aligned}$$

#### (2)计算加权平均资本成本

主要结合企业未来年度的贷款情况，评估基准日被评估单位付息债务以基准日执行的一年期金融机构贷款利率 4.75%为基础确定，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$\begin{aligned}WACC &= K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E} \\ &= 12.95\%\end{aligned}$$

### 6.预测期后折现率的确定

预测期后折现率为同预测期一致，为 12.95%。

#### (五)预测期后的价值确定

永续年度利润总额=9,966.18 万元

永续年度所得税=永续年度利润总额×所得税率

=9,966.18 ×25%

=2,491.54 万元

息前税后净利润=永续年度利润总额-永续年度所得税

=9,966.18 -2,491.54

=7,474.63 万元

#### (六)测算过程和结果

##### 1.经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。预测期内各年企业自由现金流量按年中流出考虑，预测期后稳定期现金流现值按预测年末折现考虑，从而得出企业的自由现金流量折现值。

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	永续年度
利润总额	8,314.82	10,390.73	10,795.95	10,537.04	9,942.75	9,966.18
息税前营业利润	8,314.82	10,390.73	10,795.95	10,537.04	9,942.75	9,966.18
减：息税前利润所得税	2,078.71	2,597.68	2,698.99	2,634.26	2,485.69	2,491.54
息前税后营业利润	6,236.12	7,793.05	8,096.97	7,902.78	7,457.06	7,474.63
加：折旧	74.61	67.35	70.23	137.66	148.36	112.08
摊销	33.11	27.66	24.63	27.23	30.13	43.84
减：资本性支出	132.88	52.51	191.43	349.50	122.90	164.70
营运资本增加额	8,854.61	2,483.64	1,260.57	858.21	214.61	0.00
自由现金流	-2,643.66	5,351.90	6,739.82	6,859.96	7,298.05	7,465.85
折现率	12.95%	12.95%	12.95%	12.95%	12.95%	12.95%
折现期(年)	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现系数	0.94	0.83	0.74	0.65	0.58	4.46
现值	-2,487.50	4,458.40	4,970.87	4,479.40	4,219.09	33,328.95
经营性资产价值	48,969.21					

##### 2.非经营性资产负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位经营活动无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产包括可供出售金融资产、递延所得税资产、其他应收款中的往来款，非经营性负债为其他应付款中涉及的往来款项。

评估基准日的非经营性净资产评估值合计为-1,614.04 万元。具体包括:

金额单位: 人民币万元

科目名称	内容	评估价值
其他应收款	往来款	5,700.12
可供出售金融资产	海绵城市投资	1,000.00
递延所得税资产	减值准备计提	708.50
<b>非经营性资产</b>		<b>7,408.62</b>
其他应付款	往来款	9,022.66
<b>非经营性负债</b>		<b>9,022.66</b>
<b>合计</b>		<b>-1,614.04</b>

### 3. 溢余资产

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产为超出维持正常经营的营业性现金外的富余现金, 经测算, 企业溢余现金为 11,963.76 万元。

### 4. 长期股权投资价值

长期投资单位为江苏豪港房地产开发有限公司, 根据长期投资的特点, 本次采用资产基础法评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

经评估, 长期股权投资的价值为 778.61 万元。

### (七) 收益法评估结果

#### 1. 企业整体价值的计算

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产负债价值+溢余资产+股权投资资产价值

$$=48,969.21 -1,614.04 +11,963.76 +778.61$$

$$=60,097.53 \text{ (万元)}$$

#### 2. 付息债务价值的确定

评估基准日新港水务有息负债为 50.00 万元。

#### 3. 股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值=企业整体价值 - 付息债务价值

$$= 60,097.53 -50.00$$

$$= 60,047.53 \text{ (万元)}$$

## 第五章 评估结论及分析

### 一、 评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受岭南园林股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用收益法和资产基础法两种评估方法，按照必要的评估程序，对北京市新港永豪水务工程有限公司的股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

#### (一)资产基础法评估结果

北京市新港永豪水务工程有限公司截止评估基准日总资产账面值 68,396.24 万元，评估值 68,441.52 万元，评估增值 45.28 万元，增值率 0.07%；总负债账面值 51,429.05 万元，评估值 51,429.05 万元，无增减值；净资产账面值 16,967.19 万元，评估值 17,012.47 万元，评估增值 45.28 万元，增值率 0.27%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

#### 资产基础法资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

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%
一、流动资产	1	65,468.40	65,468.40	0.00	0.00
二、非流动资产	2	2,927.83	2,973.12	45.29	1.55
其中：长期股权投资	3	800.00	778.61	-21.39	-2.67
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	204.45	265.38	60.93	29.80
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	11.79	17.54	5.75	48.77
其中：土地使用权	8				
其他资产	9	1,911.59	1,911.59	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>68,396.24</b>	<b>68,441.52</b>	<b>45.28</b>	<b>0.07</b>
三、流动负债	11	51,429.05	51,429.05	0.00	0.00
四、非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>51,429.05</b>	<b>51,429.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>14</b>	<b>16,967.19</b>	<b>17,012.47</b>	<b>45.28</b>	<b>0.27</b>

## (二)收益法评估结果

北京市新港永豪水务工程有限公司截止评估基准日的净资产，总资产账面值为 68,396.24 万元，总负债账面值 51,429.05 万元，净资产账面值 16,967.19 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 60,047.53 万元，增值 43,080.34 万元，增值率 253.90%。

## (三)评估结论

资产基础法评估的股东全部权益价值为 17,012.47 万元，收益法评估的股东全部权益价值为 60,047.53 万元，两者差异为 43,035.06 万元，差异率为 252.96%。两种方法评估结论存在差异的原因：

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业单项资产的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。本次评估最终确定选取收益法评估结果作为本报告评估结论，主要原因如下：

较收益法而言，资产基础法评估结果未能从整体上体现出企业各项业务的综合获利能力及整体价值，而收益法从企业的未来获利角度考虑，综合考虑了企业的品牌竞争力、技术经验价值、渠道价值、人力资源价值及企业管理价值等各项资源的价值，因而我们认为收益法评估结果更能客观合理的地反映新港水务的股东全部权益价值。

根据以上评估工作，本次评估结论采用收益法评估结果，即：北京市新港永豪水务工程有限公司的股东全部权益价值评估结果为 60,047.53 万元。

## 二、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

## 评估说明附件

附件一：企业关于评估有关事项的说明