

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都金强自来水有限责任公司拟增资项目

资产评估报告

中同华评报字（2018）第 050432 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2018 年 5 月 11 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

目录

目录.....	I
声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
（一）评估方法的选择.....	12
（二）收益法.....	13
（三）市场法.....	15
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.....	18
十二、资产评估报告使用限制说明.....	20
十三、资产评估报告日.....	21
资产评估报告附件.....	23

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

五、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

成都金强自来水有限责任公司拟增资项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2018）第 050432 号

成都金强自来水有限责任公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受成都金强自来水有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对成都金强自来水有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为成都金强自来水有限责任公司拟增资行为所涉及的成都金强自来水有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

评估对象：成都金强自来水有限责任公司的股东全部权益。

评估范围：成都金强自来水有限责任公司经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的金强自来水公司申报的全部资产与负债及原来由关联方成都迅安供水工程有限责任公司承接施工，未来由金强自来水公司独立承接施工的户表和二次供水工程及业务（截至评估基准日，该工程及业务未包含于金强自来水公司报表中），包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2017年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、市场法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	90,824.65			
非流动资产	2	155,447.53			
其中：长期股权投资	3				
固定资产	4	148,943.49			

在建工程	5	5,158.54			
无形资产	6	1,286.86			
资产总计	7	246,272.17			
流动负债	8	105,038.53			
非流动负债	9	161,090.20			
负债总计	10	266,128.73			
净资产	11	-19,856.56	59,470.00	79,326.56	399.5

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

评估人员分析了管理当局提出的预测数据并与管理当局讨论了有关预测的假设、前提及预测过程，基本采纳了管理当局的预测。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

成都金强自来水有限责任公司拟增资项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2018）第 050432 号

成都金强自来水有限责任公司：

北京中同华资产评估有限公司接受成都金强自来水有限责任公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对成都金强自来水有限责任公司拟增资行为所涉及的成都金强自来水有限责任公司股东全部权益在2017年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人与被评估单位均为成都金强自来水有限责任公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人暨被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：成都金强自来水有限责任公司（以下简称：“金强自来水公司”或被评估单位）

法定住所：成都市温江区天府街办柏树村二组

经营场所：成都市温江区海科路东段 88 号

法定代表人：周仕强

注册资本：3650 万元

经营范围：集中式供水；市政给水工程安装、仪表校核、房屋装饰装修；销售；建筑材料、机电设备、农副产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 企业历史沿革

金强自来水公司成立于 2003 年 3 月 13 日，截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
----	------	------------	-------

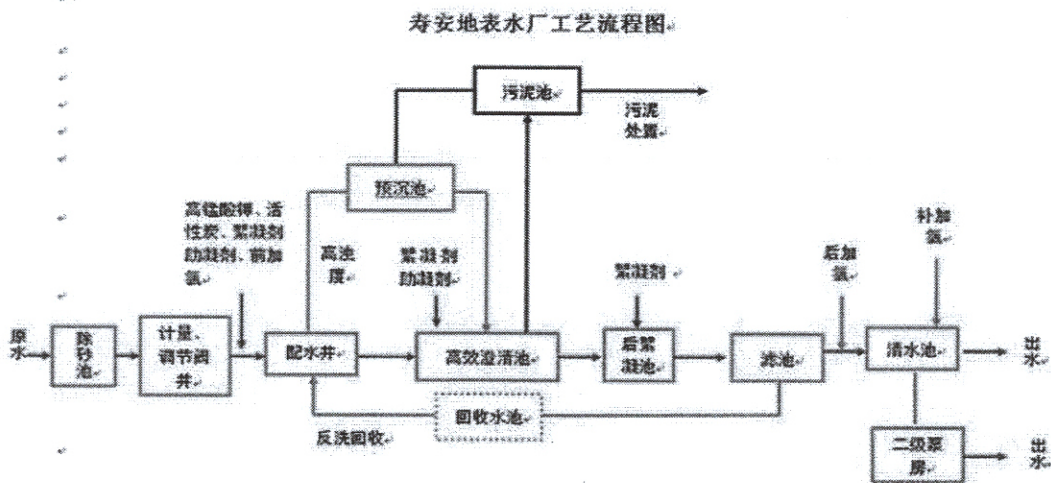
1	周仕强	3646	99.93%
2	周伟	2	0.055%
3	韩英	2	0.055%
	合计	3650	100

3. 企业简介

成都金强自来水有限责任公司注册于 2003 年 3 月，由收购温江天府水厂而成立，并于 2007 年吸收合并成都金马自来水供应有限责任公司，按照区委区政府规划目标全力服务温江的经济和社会发展。经营范围：自来水供应、自来水管道的安装、仪表校核；销售：建筑材料、机电设备（除小轿车）、建筑装饰装修。公司主要负责温江区除老城区之外地域的城乡生产、生活用自来水的生产、供应；自来水市政管网的铺设；“自来水一户一表”工程安装以及二次供水业务。目前，公司先拥有一座地表水厂和四座地下水厂，供水面积 240 平方公里，主管网 350 公里（75MM 供水管线达近 700 公里），覆盖温江全区域达 90% 以上，用水人口约 80 万，截止 2016 年底，户表总数 22.2 万。目前，公司现有员工 180 名，总资产规模近 25 亿元，主营业务收入近 2 亿元。目前公司设计日供水 40 万吨的寿安水厂一期 20 万吨/日已于 2013 年投入运营，二期工程有序推进。目前全区用水需求已达现有设计日产能 20 万吨。2011 年 6 月公司与成都市温江区市政公用局签订了《成都市温江区区域供水特许经营协议》，根据协议约定：自来水特许经营权期限为 30 年，自 2011 年 6 月 30 日起至 2041 年 6 月 29 日。

供水能力：40 万吨/日

工艺流程：



4. 近年企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
流动资产：			
货币资金	13,863,959.69	1,572,047.82	5,954,448.83
应收账款	1,351,744.87	4,050,844.16	2,188,478.68
预付款项	53,559,141.69	49,065,334.44	30,017,276.34
其他应收款	1,423,521,448.41	1,293,998,320.53	866,727,056.92
存货	3,290,191.15	3,245,096.65	3,211,345.23
其中：原材料	1,430,141.35	1,326,835.91	1,283,876.27
其他流动资产			147,864.37
流动资产合计	1,495,586,485.81	1,351,931,643.60	908,246,470.37
非流动资产：			
可供出售金融资产	510,000.00	510,000.00	510,000.00
固定资产原价	1,905,188,534.61	1,881,142,151.87	1,881,527,676.84
减：累计折旧	264,288,349.04	325,991,030.34	392,092,750.11
固定资产净值	1,640,900,185.57	1,555,151,121.53	1,489,434,926.73
在建工程	26,805,712.02	33,665,031.21	51,585,374.39
无形资产	11,227,898.00	10,923,755.56	12,868,562.92
长期待摊费用	338,330.55	207,363.88	76,397.17
非流动资产合计	1,679,782,126.14	1,600,457,272.18	1,554,475,261.21
资产总计	3,175,368,611.95	2,952,388,915.78	2,462,721,731.58
流动负债：			
短期借款	407,500,000.00	322,500,000.00	245,500,000.00
应付票据	9,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	283,313,257.61	218,927,885.56	121,346,087.90
预收款项	1,742,576.14	3,613,256.50	3,266,925.57
应付职工薪酬	23,848.75	5,451,007.00	6,510,189.00
其中：应付工资	0.00	5,451,007.00	6,510,189.00
应交税费	272,669.87	230,653.80	426,029.96
其中：应交税金	263,161.75	221,167.23	409,375.21
其他应付款	549,024,927.69	517,328,797.91	318,836,085.28
一年内到期的非流动负 债	0.00	0.00	354,500,000.00
流动负债合计	1,250,877,279.21	1,068,051,600.77	1,050,385,317.71
非流动负债：			0.00
长期借款	1,555,700,000.00	890,812,304.00	290,000,000.00
长期应付款	0.00	796,296,356.35	1,081,371,907.43
递延收益	279,435,828.22	259,128,791.17	239,530,087.57
非流动负债合计	1,835,135,828.22	1,946,237,451.52	1,610,901,995.00
负债合计	3,086,013,107.43	3,014,289,052.29	2,661,287,312.71

所有者权益合计	89,355,504.52	-61,900,136.51	-198,565,581.13
---------	---------------	----------------	-----------------

利润表（金强单体）

金额单位：人民币元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
一、营业总收入	86,228,391.58	109,449,792.73	139,532,345.45
其中：营业收入	86,228,391.58	109,449,792.73	139,532,345.45
其中：主营业务收入	55,735,807.48	62,427,016.31	68,078,293.12
其他业务收入	30,492,584.10	47,022,776.42	71,454,052.33
二、营业总成本	274,944,626.06	284,259,312.22	295,845,408.29
其中：营业成本	138,930,811.65	153,480,643.10	169,099,199.64
其中：主营业务成本	115,265,234.26	112,409,615.31	108,210,236.10
其他业务成本	23,665,577.39	41,071,027.79	60,888,963.54
营业税金及附加	437,175.49	253,494.12	688,838.28
销售费用	1,793,698.92	3,233,500.66	3,873,355.00
管理费用	5,141,815.49	5,132,300.35	5,613,020.12
其中：研究与开发费	0.00	0.00	-1,345,862.00
财务费用	125,560,143.11	123,608,912.32	118,128,855.52
其中：利息支出	118,142,625.41	113,471,938.93	97,806,668.55
利息收入	159,644.30	1,541,905.38	50,110.41
资产减值损失	3,080,981.40	-1,449,538.33	-1,557,860.27
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	27,461.49	0.00
三、营业利润	-188,716,234.48	-174,782,057.92	-156,313,062.84
加：营业外收入	21,058,790.51	23,558,925.77	19,748,530.46
其中：非流动资产处置利得	479,556.34	2,752,786.86	0.00
政府补助	20,427,066.97	20,307,037.05	19,720,918.00
减：营业外支出	13,649,794.19	32,508.88	100,912.24
其中：非流动资产处置损失	13,649,793.94	0.00	0.00
四、利润总额	-181,307,238.16	-151,255,641.03	-136,665,444.62
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-181,307,238.16	-151,255,641.03	-136,665,444.62

利润表（包含二次供水、户表工程业务）

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
一、营业收入	18,145.0	22,722.9	22,762.4
减：营业成本	14471.1	15180.5	13376.5
营业税金及附加	363.3	184.8	121.2
销售费用	179.4	323.4	387.3

管理费用	551.3	687.1	1192.4
财务费用	12555.4	12360.3	11814.2
二、营业利润	-10283.5	-5865.5	-4367.6
加：营业外收入	2105.9	2355.9	1975.3
减：营业外支出	1365.1	3.3	10.1
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	-9,542.7	-3,512.9	-2,402.4
减：所得税费用	2147.0	2903.2	2816.0
四、净利润	-11,689.7	-6,416.0	-5,218.4

以上各年财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2018]002239号无保留意见审计报告。

5. 执行的主要会计政策

主要税项

税种	具体税率情况
增值税	应税销售额的3%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

（二）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人与被评估单位为同一企业。

二、评估目的

本次评估目的是为成都金强自来水有限责任公司拟增资行为所涉及的成都金强自来水有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据

三、评估对象和评估范围

评估对象是成都金强自来水有限责任公司（以下简称：“金强自来水公司”或被评估单位）股东全部权益。

评估范围是经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的金强自来水公司申报的全部资产与负债及原来由关联方成都迅安供水工程有限责任公司承接施工，未来由金强自来水公司独立承接施工的户表和二次供水工程及业务（两项工程业务为供水相应配套业务，截至评估基准日，该工程及业务未包含于金强自来水公司报表中），具体

资产类型和审计后账面价值见下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
流动资产:	
货币资金	5,954,448.83
应收账款	2,188,478.68
预付款项	30,017,276.34
其他应收款	866,727,056.92
存货	3,211,345.23
其中:原材料	1,283,876.27
其他流动资产	147,864.37
流动资产合计	908,246,470.37
非流动资产:	
可供出售金融资产	510,000.00
固定资产原价	1,881,527,676.84
减:累计折旧	392,092,750.11
固定资产净值	1,489,434,926.73
在建工程	51,585,374.39
无形资产	12,868,562.92
长期待摊费用	76,397.17
非流动资产合计	1,554,475,261.21
资产总计	2,462,721,731.58
流动负债:	
短期借款	245,500,000.00
应付票据	0.00
应付账款	121,346,087.90
预收款项	3,266,925.57
应付职工薪酬	6,510,189.00
其中:应付工资	6,510,189.00
应交税费	426,029.96
其中:应交税金	409,375.21
其他应付款	318,836,085.28
一年内到期的非流动负债	354,500,000.00
流动负债合计	1,050,385,317.71
非流动负债:	0.00
长期借款	290,000,000.00
长期应付款	1,081,371,907.43
递延收益	239,530,087.57
非流动负债合计	1,610,901,995.00
负债合计	2,661,287,312.71
所有者权益合计	-198,565,581.13

(一) 委托人暨被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的

评估对象和评估范围一致，且经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了大华审字[2018]002239号无保留意见的审计报告。

（二）企业申报的表外资产的情况

金强自来水公司确认本次评估无需要申报的表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告情况

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2017年12月31日；

评估基准日是由委托人根据经济行为的实现的原因确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《董事会决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

3. 《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通过)；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过) 及其实施条例；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会

第五次会议通过) 及其实施条例;

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2016年修订版);
8. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号, 1990);
9. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第138号, 1993)及其实施细则;
10. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第483号, 2006);
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);
12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36号);
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
14. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
15. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
16. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证(或者国有土地使用权出让合同);
2. 房屋所有权证、房地产权证、不动产权证书;

3. 机动车行驶证；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、工程预决算等资料；
3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 《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)；
5. 《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)；
6. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号)；
7. 《国家发展改革委、建设部关于印发<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)；
8. 国家宏观、行业统计分析资料；
9. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
10. 可比上市公司的相关资料；
11. WIND 数据库；
12. CV-sources 数据库；
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 周仕强与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法

三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和市场法。评估方法选择理由如下：

选取市场法评估的理由：被评估企业主营业务为自来水供水业务，营业规模较大，在资本市场和产权交易市场可以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故本次评估选用了市场法。

选取收益法评估的理由：被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

未选取资产基础法评估的理由：金强自来水公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，但其主要资产为签订BOT合同所享有的权益，其价值已由收益法体现，故本次评估未选用资产基础法。

（二）收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估企业的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

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

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

i. 自由现金流 R_i 的确定

R_i = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

ii. 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：R_e：权益资本成本；R_d：负息负债资本成本；T：所得税率。

iii. 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率

iv. 终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

终值的预测可以采用持续经营前提下的永续增长模型以及在有限经营前提下也可以采用清算退出方式。

v. 非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。包括：可供出售金融资产、其他应收款、预付账款、应付账款、其他应付款。

对非经营性资产负债，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）市场法

本次评估选用上市公司比较法，价值比率为收益类比率乘数。

上市公司比较法的基本步骤具体如下：

首先选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值；

选择对比公司的一个或几个盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率参数，如 EBIT，EBITDA 等作为“分析参数”，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系---称之为比率乘数（Multiples）；

对上述比率乘数进行必要的调整，以反映对比公司与被评估单位之间的差异；

将调整后的比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中，从而得到委估对象的市场价值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，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，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导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、函证、核对、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，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）编制和提交资产评估报告阶段

根据各评估小组对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，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产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人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设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。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1.本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2.国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3.本次评估假设被评估企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

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.本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

6.假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

7.被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8.评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

9.评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

10.本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

11.本次评估假设企业已获得二次供水及户表安装工程相应工程施工资质。

12.本次假设未来实际人口增长与《温江区城市总体规划（2014-2020年）》相差不大。

当出现与上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

本次评估分别采用收益法和市场法两种方法对金强自来水公司股东全部权益价值进行评估。金强自来水公司截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日经审计后资产账面价值为 246,272.17 万元，负债为 266,128.73 万元，净资产为 -19,856.56 万元。

（一）市场法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用市场法评估的股东全部权益价值为 59,677.54 万元，增值率 400.54%。

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为 59,470.00 万元，增值率 399.5%。

（三）评估结论的选取

市场法的评估值为 59,677.54 万元；收益法的评估值 59,470.00 万元，两种方法的评估结果差异 207.54 万元，差异率 0.35%。差异率不大。

基于以下因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：金强自来水公司的股东全部权益价值评估结果为 59,470.00 万元。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估单位股权的评估价值。市场法则是根据与被评估单位相同或相似的对比公司近期交易的成交价格，通过分析对比公司与被评估单位各自特点分析确定被评估单位的股权评估价值，市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的）。虽然收益法和市场法同时涵盖了诸如客户资源、商誉、人力资源、技术业务能力等无形资产的价值，但市场法对企业预期收益仅考虑了增长率等有限因素对企业未来价值的影响，并且其价值乘数受股市波动的影响较大。

因此我们认为，本次评估采用收益法结论作为最终评估结论比较合理。即于评估基准日2017年12月31日，在持续经营的假设条件下，金强自来水公司的股东全部权益价值为59,470.00万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用者予以关注：

（一）引用报告事项

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

无。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现金强自来水公司存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（六）抵押、担保事项

1. 金强自来水公司质押情况

贷款单位	借款余额(元)	抵押物
工商银行蒲江支行	290,000,000.00	金强自来水收费权
河北省金融租赁有限公司	420,000,000.00	金强 30 年自来水收费权
四川天府金融租赁股份有限公司	261,548,497.66	金强自来水 60%股权
成都银行	354,500,000.00	金强自来水 40%股权
	245,500,000.00	
合计	1,571,548,497.66	

本次评估没有考虑上述抵、质押情况对估值的影响，但提醒报告使用者关注该事项及对经济行为的影响。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

金强自来水公司无其他重大期后事项。

（八）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价

值。

2. 报告中的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3. 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

4. 资产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做出专业判断，评估工作在很大程度上依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料，本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

5. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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、完整性是委托人和相关当事方的责任。

6. 资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

7. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，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，但并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等进行判断。

8. 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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

9. 本次评估范围包含了原先由金强自来水公司关联方承接的相关户表、二次供水

业务，此项业务未来将由金强自来水公司独立承接。

10.金强自来水公司与温江区争取签署的《供水特许经营协议》中规定协议期限自2011年6月30日起至2041年6月29日止，共计30年；期满移交固定资产、权利和相关资料档案。

11.根据《四川省物价局、四川省财政厅关于对成都市调整城市基础设施配套费征收标准的通知》（川价发〔2007〕233号）、《四川省物价局、四川省财政厅关于贯彻〈国家计委、财政部关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知〉的通知》（川价费〔2001〕157号）和《成都市温江区人民政府常务会会议题处理通知》（58-2号）文件中对于自来水公司基础设施建设配套费分配的规定，以8元/平米的价格收取基础设施建设配套费，计价基础为供水范围内房屋建筑物总面积。流程为企业自行核算面积，并以书面形式申请，温江区建设局核实后以实际面积进行拨款。金强自来水公司于2015年、2016年、2017年申请拨付基础设施建设配套费分别为2400万元、3940.96万元、5476.72万元，由于各种原因温江区建设局并未进行核实并拨款。此次评估将历史年度2015年、2016年及2017年所申请的基础设施配套费，共计11,817.68万元作为收入预测，并同时考虑2012年至2014年金强自来水公司申报金额与实际拨款金额差距，以96.4%的折扣预测2018年此项收入。如果2018年自强自来水公司无法收到此项配套费拨款，或金额小于申请金额的96.4%，将对评估结论产生影响，提请报告使用者注意。

资产评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

- （一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；
- （三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；
- （四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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；

(五) 本资产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；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(七) 本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日


资产评估报告提出日期为2018年5月11日。

(本页无正文)

资产评估师：（毛 勇）


资产评估师
毛 勇
11100340

资产评估师：（刘建明）


资产评估师
刘建明
22060044

北京中同华资产评估有限公司

2018年5月11日



资产评估报告附件

附件一：有关经济行为文件

1. 《董事会决议》

附件二：金强自来水公司专项审计报告（2年1期审计报告正文及所附财务报表）

附件三：委托人、被评估单位法人营业执照复印件

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料

附件五：委托人和被评估单位的承诺函

附件六：签名资产评估师的承诺函

附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件八：资产评估机构法人营业执照副本

附件九：签名资产评估师资格证明文件

附件十：资产评估委托合同

成都金强自来水有限责任公司股东决定

根据《中华人民共和国公司法》及成都金强自来水有限责任公司（“公司”）章程规定，公司股东周仕强做出如下决定：

同意《成都金强自来水有限责任公司增资扩股方案》，公司在天津产权交易中心采用公开挂牌的方式引入对公司增资的投资者。本次增资完成后，公司的注册资本由人民币 3650 万元增至人民币 9125 万元，增资金额全部由投资者以现金形式实缴。本次增资完成后，周仕强将持有公司 40% 股权，投资者将持有公司 60% 股权。

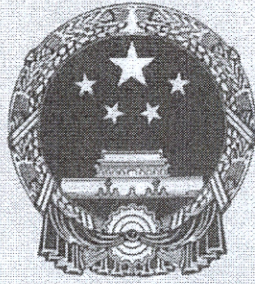
成都金强自来水有限责任公司（盖章）



股东（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to be '周仕强' (Zhou Shiqiang), written over a faint line.

2018 年 5 月 10 日

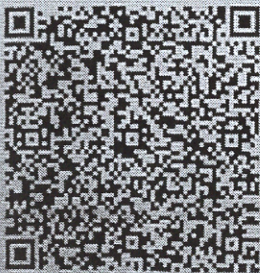


营业执照

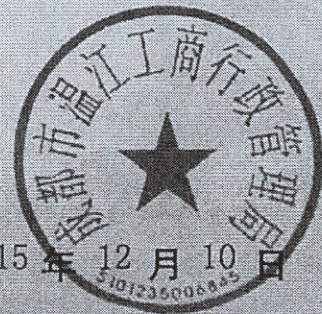
(副本)

统一社会信用代码 91510115202456647H

名称 成都金强自来水有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 成都市温江区天府街办柏树村二组
法定代表人 周仕强
注册资本 (人民币)叁仟陆佰伍拾万元
成立日期 2003年3月13日
营业期限 2003年3月13日至永久
经营范围 集中式供水;市政给水工程安装、仪表校核、房屋装饰装修;销售:建筑材料、机电设备、农副产品。(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)。



登记机关



2015年12月10日

委托人暨被评估单位承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因我公司拟增资的需要，特委托贵公司对我公司拟增资行为所涉及的我公司全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位评估基准日的资产、负债进行了审计；
4. 为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
5. 评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
6. 按照资产评估业务约定书之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签章：



成都金强自来水有限责任公司（盖章）



201 年 月

资产评估师承诺函

周仕强：


受贵股东委托，我们对贵股东拟转让所持有的成都金强自来水有限责任公司部分股权所涉及的成都金强自来水有限责任公司股东全部权益，以2017年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：_____


资产评估师
毛勇
11100340

资产评估师：_____


资产评估师
刘建明
22060044

2018年5月11日

资产评估资质证书

北京市财政局

2018-0005号

变更备案公告

北京中同华资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

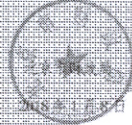
北京中同华资产评估有限公司股东由季琨（注册资产评估师证书编号：11001513）、赵强（注册资产评估师证书编号：11001723）、贾瑞东（注册资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（注册资产评估师证书编号：11001517）、郭茜（注册资产评估师证书编号：53050027）、管伯渊（注册资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（注册资产评估师证书编号：11020097）、方军哲（注册资产评估师证书

编号：23000056）、刘欣（注册资产评估师证书编号：12000290）、徐建福（注册资产评估师证书编号：31000013）、董玉香（注册资产评估师证书编号：51040097）、变更为季琨（注册资产评估师证书编号：11001513）、赵强（注册资产评估师证书编号：11001723）、贾瑞东（注册资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（注册资产评估师证书编号：11001517）、杨洋（注册资产评估师证书编号：11030075）、李丹琳（注册资产评估师证书编号：53000178）、管伯渊（注册资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（注册资产评估师证书编号：11020097）、方军哲（注册资产评估师证书编号：23000056）、刘欣（注册资产评估师证书编号：12000290）、徐建福（注册资产评估师证书编号：31000013）、董玉香（注册资产评估师证书编号：51040097）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会网站进行查询。

根据《财政部关于进一步加强资产评估行业监督管理工作的通知》（财资〔2017〕201号）要求，北京中同华资产评估有限公司已按规定取得资产评估资格证书。

特此公告。



本证书仅供下列报告使用

证券期货相关业务评估资格证书

《中同华评报字（2018）第050432号》



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京中同华资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100020009
变更文号：财办企[2010]53号
#09.000098

发证时间：2018年 月 日





营业执照

(副本) (6-5)

统一社会信用代码 91110102101880414Q

名称 北京中同华资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 北京市西城区金融大街35号819室

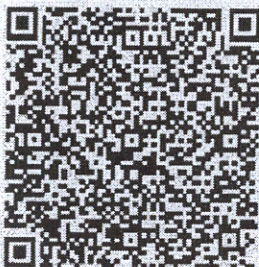
法定代表人 李伯阳
《中同华评报字 (2018) 第 050432 号》

注册资本 500万元

成立日期 1993年06月29日

营业期限 1999年12月22日 至 2049年12月21日

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务；探矿权和采矿权评估。（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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 09 月 18 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：毛勇

性别：男

登记编号：11100340



单位名称：北京中同华资产评估有限公司



初次登记时间：2010-10-15

年检信息：通过 (2017-04-24)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：毛勇

本人印鉴：



打印时间：2017年7月31日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘建明

性别：男

登记编号：22060044

单位名称：北京中同华资产评估有
限公司

初次登记时间：2006-05-15

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



22060044



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

刘建明

本人印鉴：



打印时间：2016年6月29日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估委托合同

中同华合同字[2017]520号

甲方(委托人): 周仕强

乙方(受托人): 北京中同华资产评估有限公司

一、委托项目名称: 周仕强拟转让所持有的成都金强自来水有限责任公司部分股权(该等股权转让下称“本次交易”)所涉及的成都金强自来水有限责任公司股东全部权益项目。

二、评估目的: 为周仕强拟转让所持有的成都金强自来水有限责任公司部分股权所涉及的成都金强自来水有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围: 评估对象为成都金强自来水有限责任公司股东全部权益。评估范围是经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的,成都金强自来水有限责任公司申报的全部资产与负债(包括但不限于本次交易涉及的成都金强自来水有限责任公司及其关联公司的资产与负债),具体以评估申报表为准。

四、评估基准日: 2017-12-31

五、资产评估报告的使用者及使用范围

(一)本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(二)《资产评估报告》仅供上述使用者按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用,乙方对上述报告使用者不当使用所造成的后果不承担责任。

(三)委托人或者其他资产评估报告应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

(四)未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

(五)未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

六、评估报告提交期限和方式:

在正常情况下,乙方收到甲方作为委托人应提供的全部资料后,组织评估人员在30个工作日内完成甲方委托的评估工作,并向甲方提交资产评估报告交换意见稿,经充分交换意见后,以快递(或自取等)方式提交正式资产评估报告。

七、评估服务费及支付方式

1. 甲方、乙方协商本次资产评估服务费为:评估专业服务费用为人民币贰拾捌万元整。该等费用已包含甲方为履行本协议项下义务应向乙方支付的所有款项,包括但不限于税金、差旅费用等。

2. 支付方式:本合同经双方签章后,由甲方支付给乙方本合同总费用的50%,即人民币14.00万元;提交交换意见稿后,由甲方支付给乙方本合同总费用的30%,即人民币8.40万元;提交资产评估报告



时甲方再支付给乙方本合同总费用剩余的 20%，即人民币 5.6 万元。每阶段付款前，乙方需向甲方提供相应金额的增值税专用发票。

3. 如本合同因甲方原因而中止，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

4. 乙方账号如下：

户 名：北京中同华资产评估有限公司

开户银行：交通银行北京百万庄支行

开户账号：1100 6113 7018 01001 9658

八、其他约定

(一) 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

(二) 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(三) 委托人或者其他相关当事人需要出具《承诺函》和《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，以确认资产评估所对应的经济行为符合国家法律规定并已获得恰当的批准，所提供资料的真实、准确、完整，以及对资产评估委托业务的基本事项的确认。

(四) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

九、资产评估委托合同的变更、中止、解除

(一) 资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。补充合同或者新的委托合同未达成前，本委托合同仍然有效。

(二) 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合





同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；当事人可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十、资产评估委托合同争议的解决

凡因本合同或与本合同有关的一切争议，甲、乙双方应友好协商解决，协商不成的，提交中国国际经济贸易仲裁委员会进行仲裁，仲裁庭审地为北京，仲裁裁决是终局，对签约各方均有约束力。

十一、违约责任

甲、乙双方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行委托合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十二、业务约定书的有效期限

本委托合同经甲、乙双方签章后生效，约定事项全部完成后失效。

十三、对其他有关事项的约定

本业务约定书一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份。未尽事宜，由签约各方协商解决。



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司

CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

(本页无正文，为签字盖章专页)



甲方(委托人)名称: 周仕强

住所: 成都市温江区柳城东大街47号

身份证号: 51012319621229001x

合同签署时间: _____年 月 日

合同签署地点: 北京

乙方(受托人)名称: 北京中同华资产评估有限公司

住所: 北京市东城区永定门西滨河路8号院中海地产广场西塔3层

法定代表人授权人: 杨洋

联系人: 刘建明

联系电话: 18611112170

合同签署时间: _____年 月 日

合同签署地点: 北京





资产评估委托合同补充协议

中同华合同字[2017]1520-1号

甲方（现委托人）：成都金强自来水有限责任公司

乙方：（原委托人）：周仕强

丙方（受托人）：北京中同华资产评估有限公司

一、鉴于乙方（周仕强）与丙方（北京中同华资产评估有限公司）于【】月【】日签订的《资产评估委托合同》（中同华合同字[2017]1520号）就周仕强拟转让所持有的成都金强自来水有限责任公司部分股权所涉及的成都金强自来水有限责任公司股东全部权益项目的评估进行了相关约定。各方同意，就《资产评估委托合同》（下或称“业务约定书”）部分约定事项进行变更，具体约定如下：

1.1 委托人由“周仕强”变更为“成都金强自来水有限责任公司”，即由甲方承继乙方于《资产评估委托合同》项下的全部权利、义务。

1.2 原业务约定书项目名称：周仕强拟转让所持有的成都金强自来水有限责任公司部分股权所涉及的成都金强自来水有限责任公司股东全部权益项目。

修改为：成都金强自来水有限责任公司拟增资项目。

1.3 原业务约定书评估目的：为周仕强拟转让所持有的成都金强自来水有限责任公司部分股权所涉及的成都金强自来水有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

修改为：为成都金强自来水有限责任公司拟增资行为所涉及的成都金强自来水有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

二、本补充协议的变更、中止、解除

本补充协议签订后，甲、丙方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对补充协议相关条款进行变更，并再次签订补充协议或者重新签订业务约定书。再次签订的补充协议或者新的业务约定书未达成前，本补充协议仍然有效。

本补充协议签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲、丙方应再次签订补充协议或者重新签订业务约定书。

当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，丙方可以中止履行业务约定书及本补充协议；相关限制无法排除时，丙方可以解除业务约定书及补充协议。

业务约定书及补充协议解除后，丙方根据已完成的工作量与甲方协商确定应收取或者



退回的评估服务费。

三、本补充协议争议的解决

凡因本补充协议或与本补充协议有关的一切争议,各方应友好协商解决,协商不成的,提交中国国际经济贸易仲裁委员会进行仲裁,仲裁裁决是终局,对签约各方均有约束力。

四、本补充协议约定书的有效期限

本补充协议经各方签章后生效,约定事项全部完成后终止。

五、违约责任

各方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担相应的违约责任。因不可抗力无法履行业务约定书的,根据不可抗力的影响,可以部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

六、对其他有关事项的约定

本补充协议一式 陆 份,各方各持 贰 份。未尽事宜,由签约各方协商解决。

评估



1101

水有



5101



(本页无正文，为签章盖章专页)

甲方(现委托人)名称: 成都金强自来水有限责任公司

住所: 成都市温江区天府街办柏树村二组

法定代表人: 周仕强

联系电话:

合同签署时间: _____年____月____日

合同签署地点: 北京



乙方(原委托人)签章:



丙方(受托人)名称: 北京中同华资产评估有限公司

住所: 北京市东城区永定门西滨河路8号院中海地产广场西塔3层

法定代表人授权人: 杨洋

联系人: 刘建明

联系电话: 18611112170

合同签署时间: _____年____月____日

合同签署地点: 北京



资产评估结果汇总表

评估基准日: 2017-12-31

表1

被评估企业名称: 成都金强自来水有限责任公司		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
项 目		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	90,824.65			
非流动资产	2	155,447.53			
其中: 长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	148,943.49			
在建工程	6	5,158.54			
无形资产	7	1,286.86			
其中: 土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	246,272.17			
流动负债	11	105,038.53			
非流动负债	12	161,090.20			
负债总计	13	266,128.73			
净资产	14	-19,856.56	59,470.00	79,326.56	399.5

评估机构: 北京中同华资产评估有限公司

