

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都环境投资集团有限公司  
拟向成都市自来水有限责任公司转让  
成都市自来水六厂B厂资产评估项目  
资产评估报告

北方亚事评报字[2018]第01-140号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)  
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)



二零一八年四月二十八日

## 评估报告目录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	8
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况 .....	8
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	24
九、评估假设 .....	26
十、评估结论 .....	28
十一、特别事项说明 .....	29
十二、评估报告使用限制说明 .....	33
十三、评估报告日 .....	33
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	34
附 件 .....	35

## 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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

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

四、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实

披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 成都环境投资集团有限公司 拟向成都市自来水有限责任公司转让 成都市自来水六厂B厂资产评估项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2018]第 01-140 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受成都环境投资集团有限公司和成都市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，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，就成都环境投资集团有限公司拟向成都市自来水有限责任公司转让成都市自来水六厂B厂资产之经济行为，对所涉及的成都市自来水六厂B厂资产在评估基准日2017年8月11日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据成都市人民政府《关于明确成都市自来水六厂B厂BOT项目移交相关工作的函》（成府函【2017】18号）、成都市国有资产监督管理委员会《关于成都市自来水六厂B厂BOT项目移交有关工作安排的会议纪要》，及《成都市兴蓉集团有限公司水六厂B厂BOT项目资产转让框架协议》，成都环境投资集团有限公司拟向成都市自来水有限责任公司转让成都市自来水六厂B厂资产之经济行为，对所涉及的成都市自来水六厂B厂资产在评估基准日2017年8月11日的市场价值进行了评估。

二、评估对象和评估范围：评估对象为成都市自来水六厂B厂资产的市场价值。评估范围为成都环境投资集团有限公司申报的移交资产和土地，包括货币资金、存货、房屋建筑物类、机器设备类资产、无形资产土地使用权，由于移交资产不含相关财务资料，本次申报的移交资产均无账面价值。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017年8月11日。

五、评估方法：本项目采用成本法、收益法进行评估。

六、评估结论：

成本法评估结果：

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，成都市自来水六厂B厂纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论。详见下表：

成本法评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值
流动资产	-	331.73
非流动资产	-	10,250.64
固定资产	-	6,427.59
其中：房屋建筑物	-	5,891.92
设 备	-	535.68
无形资产	-	3,823.05
其中：土地使用权	-	3,823.05
资产总计	-	10,582.37

收益法评估结果：

通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，成都市自来水六厂B厂资产的评估价值34,676.00万元，评估增值34,676.00万元。

成本法的评估价值是对各类可确指单项资产价值加和基础上得出的。而收益法的评估结果是通过资产整体获利能力的分析和预测得出的。由于自来水六厂B厂所处行业和经营特点，其未来经营受自于B厂发展规模、抗风险能力以及所在行业市场发生变化等的影响较小，收益法评估中未来收入、成本、利润也较为稳定，成本法较难体现自来水生产行业所具有的垄断性效益，而收益法从收益的角度更能反应项目资产市场价值。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。即成都市自来水六厂B厂资产于评估基准日2017年8月11日的评估值为人民币34,676.00万元，大写人民币叁亿肆仟陆佰柒拾陆万元整。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2017 年 8 月 11 日至 2018 年 8 月 10 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

(一) 引用其他机构出具的报告情况

由于 B 厂建造时为 BOT 项目，委托人未提供原始工程造价资料，本次评估工作中的房屋建筑物类资产的工程造价数据，以四川中大工程造价咨询有限责任公司出具《成都市自来水六厂 B 厂 BOT 项目结算编制报告》-“川中工(2017)第 363 号”中记载的数据为准。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1. 本次评估房屋建筑物，未办理房屋产权证的明细如下表：

未办理房所有权证明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	污泥泵房 Sludge Pumping Building (11400×6900×5610)	框架	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	80.40
2	化学楼 Chemical Building	框架	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	1,421.50
3	反洗泵和鼓风机房 Backwash Pumps And Blowers Building (14000×8800×10250)	框架	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	664.12
4	餐厅及维修间	框架	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	572.06
5	旧行政楼 Administration Buildings	框架	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	892.85
6	新行政楼 Administration Buildings	框架	2008 年 12 月	m <sup>2</sup>	427.93
7	门卫室	钢混	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	22.53
8	发电机房 Generator room	框架	2005 年 5 月	m <sup>2</sup>	84.5
9	储药间	砖混	2010 年 3 月	m <sup>2</sup>	73.2
10	平房办公室	砖混	2008 年 12 月	m <sup>2</sup>	454.34
11	保洁值班室	砖混	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	79.72
12	厂区厕所	砖混	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	24.00
	合 计				4,797.15

本次评估未考虑后期办理房屋所有权证需发生费用对评估结果的影响。

2. 本次评估如果后期办理房屋所有权证面积与本次评估申报面积有差异，需对评估结果进行调整。

3. 本次评估中涉及的B、C厂共用资产，评估结果中已按评估原值的一半考虑了价值分摊。截止评估基准日，委估资产尚未办理相关权属证书，移交资产不包含财务资料，对于纳入评估范围内的所有资产的产权均由委托人成都环境集团进行确认，特提请报告使用者注意。

(三) 评估程序受到限制的情况

无。

(四) 评估资料不完整的情况

由于B厂建造时为BOT项目，该项目由法国通用水务集团与日本丸红株式会社组成的联合体以BOT模式开发。移交为实物资产移交，未包含其他建设、财务资料，委托人未提供原始工程造价资料，委估资产无账面值，特提请报告使用者注意。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估专业人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；
2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；
3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。



无。

#### （九）需要说明的其他问题

1. 根据 2017 年 7 月 11 日成都市人民政府出具的成府阅【2017】91 号“研究成都自来水厂 B 厂 BOT 项目土地使用权和房屋产权办理有关工作的会议纪要”，BOT 项目到期后，四川省郫都区政府负责收回项目国有土地使用权，按规划要求确定用地性质，并以市场评估价格将该宗地划拨给成都环境投资集团有限公司（原成都市兴蓉集团有限公司）。

评估基准日，成都市郫都区政府已收回上述宗地国有土地使用权。2017 年 12 月 26 日，成都市郫都区国土资源局签发《国有建设用地划拨决定书》，将上述宗地划拨给成都环境投资集团有限公司，划拨价款为 38,230,481 元。成都环境投资集团有限公司已于 2017 年 12 月 27 日缴纳该土地价款。上述土地使用权包含在本次转让资产中，纳入本次评估范围。因该土地价款为市场评估价格，距评估基准日较近，故本次评估其土地价值以该宗土地价款缴款值确定，即 38,230,481 元。

2. 本次评估中，固定资产系根据自来水生产特定产能建造的资产，期满需要经过拆除，拆除及运输成本将高于固定资产残值价值，因此收益法预测末期固定资产余值考虑为零。

3. 本次评估存货、固定资产评估值均不含增值税，在此提请报告使用者注意。

4. 本次评估收益法预测中，2017 年 8 月 11 日至 2018 年 1 月的预测数据根据实际发生额确定，该数据未经过审计机构审计，在此提请报告使用者注意。

九、评估报告日：本评估报告日为 2018 年 4 月 28 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**成都环境投资集团有限公司**  
**拟向成都市自来水有限责任公司转让**  
**成都市自来水六厂B厂资产评估项目**  
**资产评估报告正文**

北方亚事评报字[2018]第01-140号

**成都环境投资集团有限公司、成都市自来水有限责任公司：**

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受你们的委托，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，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对成都环境投资集团有限公司拟向成都市自来水有限责任公司转让成都市自来水六厂B厂资产之经济行为，所涉及的成都市自来水六厂B厂资产在评估基准日2017年8月11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、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况**

本次评估的委托人为成都环境投资集团有限公司和成都市自来水有限责任公司，产权持有人为成都环境投资集团有限公司。

**（一）委托人之一及产权持有人概况**

名称：成都环境投资集团有限公司（评估基准日公司名称为成都市兴蓉集团有限公司，以下简称“成都环境集团”）

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：成都市小河街12号天维商住楼7楼A楼

法定代表人：李本文

注册资本：伍拾亿元人民币

成立日期：2002年12月9日

营业期限：2002年12月9日至永久

统一社会信用代码：91510100743632578A

经营范围：城市基础设施、水利及配套设施的投资、设计、建设、运营管理、技术开发及服务；水务、环保相关设备研发、制造；固体废物的收集、贮存、运输、处置及综合利用；计量仪器、水处理剂产品的研发、制造、销售；旅游及配套基础设施的投资和经营管理；酒店开发及经营管理；房地产开发经营；投资管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；工程施工及安装；建材销售；货物进出口、技术进出口。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## （二）委托人之二概况

名称：成都市自来水有限责任公司（以下简称“自来水公司”）

类型：其他有限责任公司

住所：成都市蜀都大道十二桥路

法定代表人：王斌

注册资本：（人民币）贰拾柒亿捌仟万元

成立日期：1990年2月6日

营业期限：2005年6月28日至永久

统一社会信用代码：915101002019076370

经营范围：自来水生产、供应；市政公用工程涉及、施工、安装及工程建设管理费服务；自来水设备及物资的制造、销售和维护；自来水技术开发、技术转让；水质监测、试验分析、咨询、服务；对外投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、运营管理及咨询；货物进出口、技术进出口。（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）。

### （三）项目背景

成都市自来水六厂 B 厂是中国第一个采用 BOT 方式（建设-经营-移交）进行操作的城市供水试点项目。该 BOT 项目 1999 年 8 月 11 日动工，2002 年 2 月 11 日零时正式向城市管网供水，供水能力为 40 万 m<sup>3</sup>/日，股东方成立“成都通用水务-丸红供水有限公司”（以下简称“项目公司”），项目公司与成都市政府签订特许权协议，特许经营期限为 18 年（自 1999 年 8 月 11 日至 2017 年 8 月 10 日），其中筹建期 2.5 年，经营期 15.5 年。

2017 年 8 月 10 日，项目公司已将 BOT 项目资产无偿移交给成都市人民政府。成都市人民政府指定国有公司独资公司-成都环境投资集团有限公司做为 BOT 项目的接收主体，成都市国有资产监督管理委员会代表成都市人民政府拟以该 BOT 项目资产增资注入成都环境集团。四川省郫都区政府收回项目国有土地使用权，并将项目宗地划拨给成都环境集团。2017 年 8 月 1 日，成都环境集团与自来水公司签订《成都市兴蓉集团有限公司水六厂 B 厂 BOT 项目资产转让框架协议》，成都环境集团将接收的项目资产以合理价格转让给自来水公司，并共同委托中介机构实施项目资产转让涉及的评估工作。自来水公司系上市公司成都市兴蓉环境股份有限公司控股子公司，兴蓉环境持有自来水公司 92.4% 股权，成都环境集团持有兴蓉环境 42.1% 股权。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据成都市人民政府《关于明确成都市自来水六厂 B 厂 BOT 项目移交相关工作的函》（成府函【2017】18 号）、成都市国有资产监督管理委员会《关于成都市自来水六厂 B 厂 BOT 项目移交有关工作安排的会议纪要》，及《成都市兴蓉集团有限公司水六厂 B 厂 BOT 项目资产转让框架协议》，成都市人民政府指定成都北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

环境投资集团有限公司作为成都市自来水厂 B 厂资产移交的接收主体。成都环境投资集团有限公司再将成都市自来水厂 B 厂资产转让给成都自来水有限责任公司，转让范围与接收范围相同。

本次资产评估的目的是反映成都市自来水六厂 B 厂资产于评估基准日的市场价值，为成都环境投资集团有限公司向成都自来水有限责任公司转让成都市自来水厂 B 厂资产的经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围

评估对象是成都市自来水六厂 B 厂资产的市场价值。评估范围为成都环境投资集团有限公司申报的移交资产及土地，包括货币资金、存货、房屋建筑物类、机器设备类资产、土地使用权，由于移交资产不含相关财务资料，本次申报的移交资产均无账面价值。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，委估资产未设立抵押、担保等他项权利。

#### （二）主要资产概况

本次评估范围中的主要实物资产为存货、房屋建筑物、管道沟槽、机器设备类资产和无形资产土地使用权。

1. 存货主要是机修维护类的轴承、热继电器等在库周转材料及办公家具等在用周转材料。其中：在库周转材料，主要存放在成都市自来水六厂 B 厂的库房内；在用周转材料主要存放在办公区域内，至评估基准日存货的库存材料均能正常使用。

2. 房屋建筑物主要有污泥泵房、化学楼、反洗泵和鼓风机房、餐厅及维修间、行政楼、发电机房等，建筑面积 4,797.15 平方米，主要结构为框架和砖混结构，均未办理房屋所有权证；构筑物 and 辅助设施主要为取水口、连接井、分水井、计量井、配水井、预沉池、沉淀池、快速砂滤池、清水池、厂区道路、围墙等，管

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

道和沟槽主要有连通管涵、引水暗渠、厂区排水管网、工艺管网、路灯等，至评估基准日均能正常使用。

3. 机器设备类资产主要为水处理涉及的生产用设备、车辆和电子设备，至评估基准日均能正常使用。

### （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业申报的无形资产为成都市自来水六厂 B 厂所在宗地的土地使用权，共五宗，总土地使用面积 72,197.00 m<sup>2</sup>，用途为供水用地、公共设施用地。

根据 2017 年 7 月 11 日成都市人民政府出具的成府阅【2017】91 号“研究成都自来水厂 B 厂 BOT 项目土地使用权和房屋产权办理有关工作的会议纪要”：BOT 项目到期后，四川省郫都区政府负责收回项目国有土地使用权，按规划要求确定用地性质，并以市场评估价格将该宗地划拨给成都环境投资集团有限公司（原成都市兴蓉集团有限公司）。

2017 年 8 月 10 日该 BOT 项目到期，成都市郫都区政府负责收回项目国有土地使用权。评估基准日，成都市郫都区政府已收回上述宗地国有土地使用权。2017 年 12 月 26 日，成都市郫都区国土资源局签发《国有建设用地划拨决定书》，将上述宗地划拨给成都环境投资集团有限公司，划拨价款为 38,230,481 元。成都环境投资集团有限公司已于 2017 年 12 月 27 日缴纳该土地价款。上述土地使用权包含在本次转让资产中，纳入本次评估范围。

### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，委托人申报的无表外资产。

### （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

由于 B 厂建造时为 BOT 项目，委托人未提供原始工程造价资料，本次评估工作中的房屋建筑物类资产的工程造价数据，以四川中大工程造价咨询有限责任公司出具《成都市自来水六厂 B 厂 BOT 项目结算编制报告》-“川中工(2017)第 363 号”中记载的数据为准。

## 四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为在持续经营前提下的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

## 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2017 年 8 月 11 日。

此基准日即为委估资产的接收日，也是委估资产的转让日。截至评估基准日 2017 年 8 月 11 日，项目公司成都通用水务-丸红供水有限公司已与成都市人民政府指定的国有独资公司成都环境投资集团有限公司完成了委估资产的实物资产移交工作。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 成都市人民政府“关于明确成都市自来水厂 B 厂 BOT 项目移交相关工作的函”（成府函【2017】18 号）；
2. 成都市国有资产监督管理委员会“关于成都市自来水六厂 B 厂 BOT 项目移交有关工作安排的会议纪要”；
3. 成都市兴蓉集团有限公司水六厂 B 厂 BOT 项目资产转让框架协议。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令（第四十六号）；

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第六次会议通过修订）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议修订中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号，2005年8月25日）；
8. 关于《加强企业国有资产评估管理工作有关问题》的通知（国资委产权[2006]274号）；
9. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权[2013]64号）；
10. 财政部关于《改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号）；
11. 财政部、工商总局关于《加强以非货币财产出资的评估管理若干问题》的通知（财企[2009]46号）；
12. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
13. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
15. 《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（2015年第25号令）；
16. 其他有关的法律、法规和规章制度。

### （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——利用专家工作及相關报告》中评协（2017）35 号；
8. 《资产评估执业准则——不动产》中评协（2017）38 号
9. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协（2017）39 号
10. 《企业国有资产评估报告指南》中评协（2017）42 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. 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（中华人民共和国财政部财会[2006]3 号）；
15. 《企业会计准则—应用指南》（中华人民共和国财政部财会[2006]18 号）；
16. 《房地产估价规范》（GBT50291-2015）。

#### （四）产权依据

1. 机动车行驶证；
2. 国有建设用地划拨决定书（郫国土划 2017-5 至 2017-9）；
3. 其他参考资料。

#### （五）取价依据

1. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
2. 中华人民共和国四川成都市自来水六厂 B 厂 BOT 项目特许权协议；
3. 成都市人民政府与成都市自来水有限责任公司关于成都市中心城区（含高新区）供水之特许经营权协议；
4. 汽车之家等网站；
5. 企业提供的财务预测数据；
6. 评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 评估机构收集的有關询价资料、参数资料；

8. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

#### (六) 其他参考依据

1. 四川中大工程造价咨询有限责任公司出具《成都市自来水六厂 B 厂 BOT 项目结算编制报告》-“川中工(2017)第 363 号”;
2. 委托人提供的《资产评估申报表》。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，资产评估可以采用市场法、收益法、成本法三种方法。

成本法，是指在合理评估资产价值的基础上确定评估对象价值的评估思路；市场法是指将评估对象与参考资产在市场上已有交易案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于自来水六厂 B 厂 BOT 项目为国内第一个经国家批准的城市供水基础设施 BOT 试点项目，此类市场交易案例较少，目前很难获取到与委估资产规模、种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定资产价值。纳入评估范围的项目资产包括货币资金、存货、固定资产和无形资产，资产取得成本较易取得，结合本次评估目的，进而适宜采用成本法。纳入评估范围的项目资产为企业产生收益，能通过对经营管理范围及相关交易约定条件进行分析确定相应的收入、成本，进而适宜采用收益确定资产价值。

为了科学、客观的估算委估资产价值，本次评估主要采用成本法和收益法进行评估。

### (二) 成本法

#### <一>流动资产

流动资产评估范围包括货币资金和存货。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

1. 货币资金：纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。

纳入本次评估范围的银行存款无账面价值，是在 BOT 项目资产移交过程中，资产移交方成都通用水务-丸红供水有限公司（以下简称“项目公司”）与政府指定的资产接收方成都环境投资集团有限公司（原成都市兴蓉集团有限公司）就原水在线酚和锰分析仪及砂滤料的最后恢复性大修的执行方式达成一致意见，项目公司向成都环境集团一次性支付人民币 2,594,606.45 元，该款项涵盖了原水在线酚和锰分析仪及砂滤料购置和安装的所有费用，相关购置和安装工作由成都环境集团或其授权的水厂设施运营商自行决定，成都环境集团已于 2017 年 8 月 3 日收到上述金额。评估专业人员根据委托人提供的清查评估明细表，核查了成都环境集团的收款凭证，确认了银行收款回单上金额的准确性，本次评估以核实后的实际到帐金额确认评估值。

2. 存货：纳入本次评估范围的存货主要包括在用周转材料、在库周转材料，评估专业人员根据委托人提供的《存货评估申报明细表》，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，根据单位提供的存货盘点表对其进行了抽查，检查其是否存在冷背残次情况，并了解存货保管及出入库内控制度等仓储情况。

A、在库周转材料：资产评估专业人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实在库周转材料数量，查看其品质状态，取得了委托人、项目公司及评估机构三方签字确认的资产盘点表。上述在库周转材料主要为基准日附近购入，资产评估专业人员通过网络查询及向采购人员进行询价的方式，确定基准日附近不含税的市场单价，以实际数量乘以基准日市场不含税单价确定评估值。

B、在用周转材料：资产评估专业人员在企业的配合下进行了全部盘点，核实在用周转材料数量，查看其品质状态，在用周转材料按基准日附近市场价格、相应物资的成新率及数量确定评估值。

公式为：评估值（不含税价）=市场价格（不含税价）×成新率×数量

成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)。

对于已使用年限已经超过经济使用年限的在用周转材料，参照市场同类二手在用周转材料的市场不含税售价确定评估值。

## 〈二〉非流动资产

列入评估范围内的非流动资产为固定资产和无形资产，固定资产为房屋建筑物类及设备类固定资产，无形资产为土地使用权。

资产评估专业人员根据企业提供的固定资产清查评估明细表，进行现场勘察，核对账、物相符情况。对于房屋建筑物，查阅其结算报告、核实其面积和维修保养情况；对于设备类固定资产，我们查阅了设备清单，并对其使用情况进行了了解。

### 1. 固定资产

#### (1) 房屋建筑物类

对房屋建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

具体公式为：房屋建（构）筑物价值=房屋建（构）筑物重置成本×成新率

房屋建（构）筑物重置成本=开发成本+管理费用+投资利息+销售费用及税费+不可预见费+开发利润

#### ①开发成本的确定

根据国家有关规定，开发成本主要由勘察设计和前期工程费、报建费、房屋建筑安装工程费等组成。

#### A、建安工程费：

按照该工程土建、安装、装修工程量，根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2003）、2015年《四川省建设工程工程量清单计价定额》；计算出分项工程造价，并按规定计取各项规费、利润及税金，计算得出建安工程综合造价。

#### B、报建规费、勘察设计和前期工程费：

由于评估对象尚未办理房屋所有权证，故本次评估未考虑报建规费。

我们根据建设部及成都市有关部门颁布的有关建筑工程的勘察设计和前期工程费的标准及一般惯例，收费标准详见下表：

### 勘察设计和前期工程费明细表

序号	费用项目	计算基础	标准(含税)	标准(不含税)	取 费 依 据
1	建设单位管理费	工程费用	1.27%	1.27%	《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》(财建[2016]504号)
2	工程勘察设计费	工程费用	3.41%	3.22%	《工程勘察设计收费管理规定》(计价格(2002)10号)
3	工程监理费	工程费用	2.04%	1.92%	《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理及相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格(2007)670号)
4	招投标服务代理费	工程费用	0.22%	0.21%	《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格(2002)1980号)
5	可行性研究费	工程费用	0.60%	0.57%	国家计委-计价格〈关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知- [1999] 1283号
6	环境评价费	工程费用	0.08%	0.08%	《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)
	小 计		7.62%	7.27%	工程费用×费率

#### ②管理费用

开发管理费包括管理组织房地产开发的各种费用，包括开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，根据行业经验数据及评估对象建筑物开发特点计算。

#### ③投资利息

投资利息为建筑物开发成本和管理费用的资金成本，包括支付贷款的利息，以及基于机会成本的考虑，资本金要放弃可得存款利息或获得其他收益的可能。根据区域类似建筑开发的一般规律，达到该建筑物房屋现状所需要的建设周期内产生的投资利息。

#### ④销售费用及其税费、开发商利润

由于评估对象为自用房，不对外销售，故本次评估未考虑销售费用及其税费和开发商利润。

### ⑤不可预见费

不可预见费是指在施工过程中因自然灾害、人工、材料、设备、工程量等的变化而增加的费用，根据评估对象区域内的平均开发状况结合评估对象的实际情况计算。

### ⑥成新率的确定

其计算公式为：成新率=现场勘察成新率×50%+年限法成新率×50%

其中：年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过建(构)筑物造价中影响因素权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

### (2) 设备类

对设备类固定资产的评估主要采用成本法，即：

委估资产评估值=重置全价×综合成新率

#### 1) 重置全价的确定

##### A、运输车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息及网上查询等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及资阳市相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

①车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

②车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》相关规定购置税为10%。

车辆购置税应纳税额=不含税价格×10%。

③新车上户牌照手续费等：根据资阳市该类费用的内容及金额确定。

## B、设备类重置全价的确定

### a、机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其它费用+资金成本

#### ①购置价

主要通过向生产厂家或设备销售公司询价、参照《2018 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

#### ②运杂费

根据《资产评估常用数据与参数手册》划分，运杂费率按不含税购置价计取。对于设备购置价中含运杂费的设备，则不考虑其设备运杂费。

#### ③安装调试费

根据《资产评估常用方法与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度，以不含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

#### ④工程建设其它费

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

#### ⑤资金成本

考虑到机器设备是企业筹建至投产系列设备，其生产能力受企业整体设备的投产运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，按本次评估基准日1年期贷款利率，资本化资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×工期×1/2

## b、电子设备重置全价

根据当地市场信息、建材在线、慧讯网、中关村在线等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置单价为不含税价。

### 2) 成新率的确定

#### A、车辆成新率

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》有关规定，小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制，车辆成新率根据车辆的行驶里程确定。

里程成新率 =  $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

采用孰低法来确定其综合成新率。

里程成新率 =  $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

年限成新率 =  $(1 - \text{已使用年限} / \text{可使用年限}) \times 100\%$

同时对待估车辆要结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，确定技术成新率，依据孰低原则确定理论成新率。即：

成新率 =  $\min(\text{行驶里程成新率}, \text{年限成新率}, \text{技术成新率})$

#### B、设备类成新率

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

另：直接按市场价评估的设备，无须计算成新率。

### 2. 无形资产-土地使用权

评估人员根据委托人提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。

根据 2017 年 7 月 11 日成都市人民政府出具的成府阅【2017】91 号“研究成都自来水厂 B 厂 BOT 项目土地使用权和房屋产权办理有关工作的会议纪要”，BOT 项目到期后，四川省郫都区政府负责收回项目国有土地使用权，按规划要求确定



用地性质，并以市场评估价格将该宗地划拨给成都环境投资集团有限公司（原成都市兴蓉集团有限公司）。

评估基准日，成都市郫都区政府已收回上述宗地国有土地使用权。2017年12月26日，成都市郫都区国土资源局签发《国有建设用地划拨决定书》，将上述宗地划拨给成都环境投资集团有限公司，划拨价款为38,230,481元。成都环境投资集团有限公司已于2017年12月27日缴纳该土地价款。上述土地使用权包含在本次转让资产中，纳入本次评估范围。因该土地价款为市场评估价格，距评估基准日较近，故本次评估其土地价值以该宗土地价款缴款值确定，即38,230,481元。

### （三）收益法

收益法也叫收益现值法，是指通过将资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。具体评估方法为基于收益法途径的净现金流量法。所谓净现金流量法就是通过估算项目资产因其自身设计、建设形成的能满足社会经济功能所能获得的净收益，将经营期内每年净现金流通过适当的折现率折现，并以此作为项目资产价值的一种评估方法。

运用该方法一般分为如下几个步骤：

- 确定经营期限，预测在经营期内项目资产产生的收入；
- 分析确定项目资产经营成本及相关税费；
- 采用适当折现率将净现金流折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；
- 将经营期内商业物业收益的净现金流的现值相加，以此确定经营权的公平市场价值。

#### 1. 评估模型

具体计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ A_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t} \right]$$

式中：P—项目资产评估价值；

$A_t$ —一年收益净现金流量；

i—折现率；

t—一年序号 (t=1, 2, ..., n)；

n—收益年限

## 2. 折现率的确定

根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用的 WACC 模型进行计算的加权平均资本成本作为折现率。即：

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

式中：

$R_e$ ：权益资本成本

$R_d$ ：付息债务成本

E：权益资本的市场价值

D：债务资本的市场价值

T：所得税税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取。即：

$$R_e = R_{r1} + [E(R_m) - R_{r2}] \times \beta + R_c$$

式中：

$R_{r1}$ ：无风险收益率

$E(R_m)$ ：整个市场证券组合的预期收益率

$E(R_m) - R_{r2}$ ：股权市场超额风险收益率

$\beta$ ：贝塔系数

$R_c$ ：企业特有风险调整系数

## 八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受成都环境集团和自来水公司的委托，评估专业人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，

查阅了有关资料清单及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法、收益法对委估资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

#### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我公司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，并由评估机构决定承接该评估业务。

#### （三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

#### （四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产的有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

#### （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

#### （六）评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

#### （七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）一般假设

#### 1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

## 2. 交易假设

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

## 3. 公开市场假设

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

### (二) 特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6. 假设企业的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

7. 假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

8. 资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

## 十、评估结论

### (一) 成本法评估结果

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，成都市自来水六厂B厂纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论。详见下表：

评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值
流动资产	-	331.73
非流动资产	-	10,250.64
固定资产	-	6,427.59
其中：房屋建筑物	-	5,891.92
设 备	-	535.68
无形资产	-	3,823.05
其中：土地使用权	-	3,823.05
资产总计	-	10,582.37

评估结论详细情况见评估明细表。

各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

成都市自来水六厂B厂纳入评估范围内的项目资产评估增值10,582.37万元，增值原因为委估资产账面值为零所致。

### (二) 收益法评估结果

通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，成都市自来水六厂B厂资产的评估价值34,676.00万元，评估增值34,676.00万元。

### (三) 评估结果的分析与选择

成本法的评估价值是对各类可确指单项资产价值加和基础上得出的。而收益法的评估结果是通过资产整体获利能力的分析和预测得出的。由于自来水六厂B厂所处行业和经营特点，其未来经营受制于B厂发展规模、抗风险能力以及所在行业市场发生变化等的影响较小，收益法评估中未来收入、成本、利润也较为稳定，成本法较难体现自来水生产行业所具有的垄断性效益，而收益法从收益的角度更能反应项目资产市场价值。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。

### (四) 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：

成都市自来水六厂B厂资产于评估基准日2017年8月11日的评估值为人民币**34,676.00万元**，大写人民币**叁亿肆仟陆佰柒拾陆万元整**。

本评估结论系根据本资产评估报告书所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

### (五) 评估结论与账面价值比较的变动情况及原因

评估值较账面值增值34,676.00万元，增值原因为委估资产账面值为零所致。

## 十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

### (一) 引用其他机构出具的报告情况

由于B厂建造时为BOT项目，委托人未提供原始工程造价资料，本次评估工作中的房屋建筑物类资产的工程造价数据，以四川中大工程造价咨询有限责任公司出具《成都市自来水六厂B厂BOT项目结算编制报告》-“川中工(2017)第363号”中记载的数据为准。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

1. 本次评估房屋建筑物, 未办理房屋产权证的明细如下表:

**未办理房所有权证明细表**

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	污泥泵房 Sludge Pumping Building (11400×6900×5610)	框架	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	80.40
2	化学楼 Chemical Building	框架	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	1,421.50
3	反洗泵和鼓风机房 Backwash Pumps And Blowers Building (14000×8800×10250)	框架	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	664.12
4	餐厅及维修间	框架	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	572.06
5	旧行政楼 Administration Buildings	框架	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	892.85
6	新行政楼 Administration Buildings	框架	2008 年 12 月	m <sup>2</sup>	427.93
7	门卫室	钢混	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	22.53
8	发电机房 Generator room	框架	2005 年 5 月	m <sup>2</sup>	84.5
9	储药间	砖混	2010 年 3 月	m <sup>2</sup>	73.2
10	平房办公室	砖混	2008 年 12 月	m <sup>2</sup>	454.34
11	保洁值班室	砖混	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	79.72
12	厂区厕所	砖混	2002 年 2 月	m <sup>2</sup>	24.00
	合 计				4,797.15

本次评估未考虑后期办理房屋所有权证需发生费用对评估结果的影响。

2. 本次评估如果后期办理房屋所有权证面积与本次评估申报面积有差异, 需对评估结果进行调整。

3. 本次评估中涉及的 B、C 厂共用资产, 评估结果中已按评估原值的一半考虑了价值分摊。截止评估基准日, 委估资产尚未办理相关权属证书, 移交资产不包含财务资料, 对于纳入评估范围内的所有资产的产权均由委托人成都环境集团进行确认, 特提请报告使用者注意。

(三) 评估程序受到限制的情况

无。

(四) 评估资料不完整的情况

由于 B 厂建造时为 BOT 项目, 该项目由法国通用水务集团与日本丸红株式会社组成的联合体以 BOT 模式开发。移交为实物资产移交, 未包含其他建设、财务



资料，委托人未提供原始工程造价资料，委估资产无账面值，特提请报告使用者注意。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估专业人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 需要说明的其他问题

1. 根据 2017 年 7 月 11 日成都市人民政府出具的成府阅【2017】91 号“研究成都自来水厂 B 厂 BOT 项目土地使用权和房屋产权办理有关工作的会议纪要”，BOT 项目到期后，四川省郫都区政府负责收回项目国有土地使用权，按规划要求确定用地性质，并以市场评估价格将该宗地划拨给成都环境投资集团有限公司（原成都市兴蓉集团有限公司）。

评估基准日，成都市郫都区政府已收回上述宗地国有土地使用权。2017 年 12 月 26 日，成都市郫都区国土资源局签发《国有建设用地划拨决定书》，将上述宗

地划拨给成都环境投资集团有限公司，划拨价款为 38,230,481 元。成都环境投资集团有限公司已于 2017 年 12 月 27 日缴纳该土地价款。上述土地使用权包含在本次转让资产中，纳入本次评估范围。因该土地价款为市场评估价格，距评估基准日较近，故本次评估其土地价值以该宗土地价款缴款值确定，即 38,230,481 元。

2. 本次评估中，固定资产系根据自来水生产特定产能建造的资产，期满需要经过拆除，拆除及运输成本将高于固定资产残值价值，因此收益法预测末期固定资产余值考虑为零。

3. 本次评估存货、固定资产评估值均不含增值税，在此提请报告使用者注意。

4. 本次评估收益法评估结果不含增值税，未考虑转让交易过程中产生的相关费用，在此提请报告使用者注意。

5. 本次评估收益法预测中，2017 年 8 月 11 日至 2018 年 1 月的预测数据根据实际发生额确定，该数据未经过审计机构审计，在此提请报告使用者注意。

6. 本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估专业人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

7. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

8. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

9. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，由评估报告载明的评估报告使用者使用；本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、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。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) 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；

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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) 本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2017年8月11日至2018年8月10日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师最终专业意见形成日，本项目评估报告日为2018年4月28日。



#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



(盖章)

资产评估师:

(签名并盖章)



资产评估师:

(签名并盖章)



中国·北京市

二零一八年四月二十八日

## 附 件

- (一) 资产评估明细表
- (二) 与评估目的相对应的经济行为文件；
- (三) 委托人营业执照；
- (四) 四川中大工程造价咨询有限责任公司出具《成都市自来水六厂 B 厂 BOT 项目结算编制报告》-“川中工(2017)第 363 号”；
- (五) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (六) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (七) 签名资产评估师的承诺函；
- (八) 资产评估机构承诺函；
- (九) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (十) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (十一) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (十二) 资产评估委托合同。