

本报告依据中国资产评估准则编制

苏州高新区自来水有限公司
拟增资事宜所涉及公司股东全部权益

资产评估报告

中通评报字〔2019〕21250号

共一册 第一册
声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一九年八月二十一日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3211020057321101201900222

资产评估报告名称： 苏州高新区自来水有限公司拟增资事宜所涉及公司股东全部权益资产评估报告

资产评估报告文号： 中通评报字[2019]21250号

资产评估机构名称： 中通诚资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 潘康(资产评估师)、沈晓阳(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托人、被评估单位概况.....	7
二、 评估目的.....	11
三、 评估对象和范围.....	11
四、 价值类型及其定义.....	19
五、 评估基准日.....	21
六、 评估依据.....	21
七、 评估方法.....	23
八、 评估程序实施过程和情况.....	34
九、 评估假设.....	35
十、 评估结论.....	36
十一、 特别事项说明.....	37
十二、 评估报告使用限制说明.....	40
十三、 评估报告日.....	41
附 件.....	42

评估明细表

评估说明

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明

- 一、 评估对象与评估范围说明
- 二、 资产核实情况总体说明
- 三、 评估技术说明——资产基础法
- 四、 评估结论及其分析



资产评估师声明

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未按前述要求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坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，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、负债清单由委托人、被评估单位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、判断和结论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。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

苏州高新区自来水有限公司拟增资事宜。

二、评估目的

因苏州高新区自来水有限公司拟增资事宜，为确定公司股东全部权益价值，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及并经专业机构审计的评估基准日之苏州高新区自来水有限公司各项资产及负债进行评估，以提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

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。

评估对象为苏州高新区自来水有限公司股东全部权益价值。

评估范围包括与评估对象对应的新区自来水评估基准日各项资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所审计，并于 2019 年 7 月 26 日出具了天衡苏专字(2019)00156 号《审计报告》。

新区自来水 2019 年 5 月 31 日资产负债情况如下：

单位：人民币元	
项目	账面价值
流动资产	3,215,503,215.75
其中：存货	166,188,591.31
非流动资产	733,490,638.95
其中：固定资产	683,379,306.85
在建工程	6,861,836.90
无形资产	41,153,797.24
递延所得税资产	2,095,697.96
资产总计	3,948,993,854.70
流动负债	1,917,815,469.76
非流动负债	1,282,431,062.57
负债总计	3,200,246,532.33
净资产	748,747,322.37

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2019 年 5 月 31 日。



六、评估方法

本次评估采用资产基础法进行评估。

七、评估结论及其使用有效期

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日 2019 年 5 月 31 日，新区自来水资产账面价值为 394,899.38 万元，负债账面价值 320,024.65 万元，股东全部权益账面价值为 74,874.73 万元；资产评估价值为 420,261.53 万元，负债评估价值为 320,024.65 万元，股东全部权益评估价值为 100,236.88 万元，大写人民币壹拾亿零贰佰叁拾陆万捌仟捌佰圆整(精确到百位)。资产评估值比账面值增值 25,362.15 万元，增值率 6.42%；股东全部权益评估值比账面值增值 25,362.15 万元，增值率 33.87%。评估结果汇总详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：苏州高新区自来水有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	321,550.32	321,550.32	-	-
非流动资产	73,349.06	98,711.21	25,362.15	34.58%
固定资产	68,337.93	80,887.54	12,549.61	18.36%
在建工程	686.18	686.18	-	-
无形资产	4,115.38	16,927.92	12,812.54	311.33%
递延所得税资产	209.57	209.57	-	-
资产总计	394,899.38	420,261.53	25,362.15	6.42%
流动负债	191,781.55	191,781.55	-	-
非流动负债	128,243.11	128,243.11	-	-
负债总计	320,024.65	320,024.65	-	-
净资产(股东全部权益)	74,874.73	100,236.88	25,362.15	33.87%

增减值主要原因分析：

1. 固定资产增值 12,549.61 万元，增值率 18.36%。其中：房屋建筑物类资产评估增值 13,621.85 万元，增值率 24.94%，主要为于评估基准日建筑人工及材料价格较建设期上升因素影响；设备评估减值 1,072.24 万元，减值率 7.82%，主要为公司所购置的制水设备以进口设备为主，设备账面值分摊了较高的前期费用及资金成本，另企业机器设备的折旧年限与评估使用年限差异，受两因素共同影响导致机器设备评估小幅下降。

2. 无形资产(土地使用权)，增值 12,659.62 万元，增值率 325.31%，主要为所处区域地价上升因素影响。



评估结论使用有效期自2019年5月31日至2020年5月30日。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作情况

本次评估采用的资产和负债的账面价值数据基于天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所于2019年7月26日出具的天衡苏专字(2019)00156号《审计报告》，本评估报告是在审计基础上进行，评估专业人员提请报告使用人关注审计报告中的披露事项及其对评估结论的影响。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

2014年11月苏州高新区自来水有限公司吸收合并苏州新区新宁自来水发展有限公司后取得的6块宗地权证记载权利人仍为苏州新区新宁自来水发展有限公司尚未变更。其土地使用证记载详细情况及账面原值如下表所示。

编号	土地权证编号	土地位置	使用权类型	登记用途	使用权终止日期	土地面积(m ²)	原始入账金额(元)
1	苏新国用(2014)第1211510号	苏州市高新区竹园路300号	出让	工业	2046-8-31	71,156.00	23,200,702.47
2	苏新国用(2012)第007392号	竹园路北、金枫路东	出让	工业	2046-8-31	32,646.00	
3	0100001	苏州太湖国家旅游度假区渔洋山西端山坡		公用设施		24,000.00	
4	苏新国用(2007)第007530号	苏州高新区镇湖街道山旺村	出让	公用设施	2056-12-29	96,750.40	17,763,266.56
5	苏新国用(2007)第007529号	苏州高新区镇湖街道上山村	出让	公用设施	2056-12-29	10,000.00	
6	苏新国用(2009)第006332号	苏州新区镇湖镇长山路1号	出让	公共基础设施	2059-04-16	40,000.00	13,977,600.00
	小计					274,552.90	54,941,569.03

由于原苏州新区新宁自来水发展有限公司已由苏州高新区自来水有限公司吸收合并，该权属资料的瑕疵对评估结论无明显影响，不影响评估报告的出具。

(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；

无。



(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系;

1. 担保情况

(1)苏州高新区自来水有限公司为苏州高新区经济发展集团总公司向浦发银行苏州分行进行借款提供担保,担保金额20,000.00万元整,担保主债权自2017年7月21日起至2020年7月21日止。

(2)苏州高新区自来水有限公司为苏州高新区新振建设发展有限公司向宁波银行苏州分行进行借款提供担保,担保金额 4,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 10 月 31 日起至 2019 年 11 月 30 日止。

(3)苏州高新区自来水有限公司为苏州新狮重建发展有限公司向交通银行新区分行进行借款提供担保,担保金额 10,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 10 月 24 日起至 2019 年 10 月 27 日止。

(4)苏州高新区自来水有限公司为苏州新灏农业旅游发展有限公司向宁波银行苏州分行进行借款提供担保,担保金额 4,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 12 月 12 日起至 2019 年 12 月 31 日止。

(5)苏州高新区自来水有限公司为苏州新灏农业旅游发展有限公司向光大银行苏州分行进行借款提供担保,担保金额 10,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 11 月 20 日起至 2019 年 11 月 20 日止。

(6)苏州高新区自来水有限公司为苏州新狮重建发展有限公司向建设银行新区支行进行借款提供担保,担保金额 30,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 2 月 8 日起至 2021 年 2 月 8 日止。

(7)苏州高新区自来水有限公司为苏州高新区振中旅游开发有限公司向光大银行苏州分行进行借款提供担保,担保金额 8,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 6 月 29 日起至 2019 年 6 月 29 日止。

(8)苏州高新区自来水有限公司为苏州建融集团有限公司向浙商银行新区支行进行借款提供担保,担保金额 10,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 11 月 14 日起至 2019 年 11 月 13 日止。

(9)苏州高新区自来水有限公司为苏州高新区新振建设发展有限公司向浙商银行新区支行进行借款提供担保,担保金额 10,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 11 月 14 日起至 2019 年 11 月 13 日止。



2. 融资租赁情况

2017 年新区自来水公司与苏州新合盛融资租赁有限公司签订了 XHSFL(2017)租字第 002 号《融资租赁合同》，以取得融资款 17,000.00 万元，涉及融资租赁的资产主要为新区自来水公司的设备，合计账面原值 222,260,200.00 元。

(七)重大期后事项

无。

(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)其他需要说明的事项：

1. 本次评估时固定资产评估金额均不包含增值税(进项税额)。
2. 本次评估土地使用权其中涉及划拨性质 1 宗，评估测算设定为出让方式，评估结果已扣除应补缴的出让金。
3. 苏州高新区自来水有限公司吸收合并苏州新区新宁自来水发展有限公司后取得的 6 块宗地权证证载权利人仍为苏州新区新宁自来水发展有限公司尚未变更，此次评估未考虑权利人变更所需支付相关费用因素的影响。
4. 本次评估中，根据管道工程的实际存在状态，均为深埋地下的隐蔽工程，无法对其进行现场观察，此次评估成新率的确定仅采用使用年限法。
5. 本次评估中对于融资租赁所涉及的资产根据实际使用状况以自有资产方式为假设前提予以评估。
6. 由于新区自来水公司是高新区域内唯一的集制水生产、供水服务和管网建设与维护于一体的专业供水企业，在公开市场上能获取的与其相同或类似的可信交易案例较少，市场公开资料较缺乏，此次评估不具备采用市场法进行评估的条件；且公司制水、供水及管网建设和维护业务运营受政策因素、市政规划等影响，企业未来盈利预测存在一定不确定性，故也不具备采用收益法的适用条件。因此，本次评估仅采用资产基础法进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



苏州高新区自来水有限公司 拟增资事宜所涉及公司股东全部权益 资产评估报告

中通评报字〔2019〕21250号

苏州苏高新集团有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法(成本法)，按照必要的评估程序，对苏州高新区自来水有限公司拟增资事宜所涉及该公司股东全部权益在 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估委托人为苏州苏高新集团有限公司、被评估单位为苏州高新区自来水有限公司。

(一)委托人概况

1. 名称：苏州苏高新集团有限公司(以下简称“苏高新集团”、“委托人”)
2. 统一社会信用代码：91320505251615712K
3. 住所：苏州高新区狮山桥西堍
4. 法定代表人：贺宇晨
5. 注册资本：779,751.571612万人民币
6. 公司类型：有限责任公司(国有独资)
7. 经营范围：基础设施及配套设施的开发、建设；公共服务设施建设；写字楼和酒店管理、物业管理、自有房屋租赁；厂房和设备租赁业务；为住宅区提供配套服务；工程管理；项目管理；采购供应开发项目和配套设施所需的基建材料和相关的生产资料；商务信息咨询服务；资产管理，项目投资，实业投资；旅游服务、项目投资开发；高新技术研发设计；提供担保业务(融资性担保业务除外)，高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。(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)



8. 成立日期：1988年02月08日
9. 经营期限：1988年02月08日至*****

(二)被评估单位概况

1. 名称：苏州高新区自来水有限公司(以下简称“新区自来水”，“公司”、“被评估单位”)
2. 统一社会信用代码：91320505466951860R
3. 住所：苏州高新区竹园路 300 号
4. 法定代表人：邹立波
5. 注册资本：67,478.289332 万元整
6. 公司类型：有限责任公司
7. 成立日期：1994 年 06 月 28 日
8. 营业期限：自 1994 年 06 月 28 日至*****
9. 经营范围：新区自来水的生产、建设，给水管网的设计、施工；新区自来水的规划，对室外消防栓安装管理；水质检测服务。(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. 截至评估基准日公司股东及持股比例：

股东名称	实收资本(万元)	股权比例
苏州高新区经济发展集团总公司	59,569.833822	88.28%
苏州新区高新技术产业股份有限公司	7,908.455510	11.72%
合 计	67,478.289332	100.00%

11. 历史沿革

根据苏州市人民政府苏州新区经济贸易局《关于建立苏州新区自来水建设管理公司的批复》(苏新经项(94)341号)，苏州新区自来水建设发展管理公司于1994年成立，经苏州市审计师事务所《关于“苏州新区自来水建设发展管理公司”注册资金的验证报告》(苏社审证第4443号)验证，企业注册资金由苏州新区财税局拨给货币资金100万人民币，并将新区管委会投入的管网设施中的400万元，共计500万元作为注册资金。

根据苏州国家高新技术产业开发区管理委员会《关于同意苏州新区自来水建设发展管理公司增加注册资本的批复》(苏高新管[2004]311号)，公司增加注册资本6000万元，增资来源为“资本公积”转入。经苏州中惠会计师事务所有限公司《验资报告》(苏中惠验(2004)222号)验证：根据苏州市新区财政局2002



年12月9日苏新财国[2002]79号《关于对苏州新区自来水公司供水管网建设资金问题的批复》批准,对截止2000年底,公司根据新区管委会下达的建设任务,代建的新区区域内自来水供水管网(计54个项目,决算审定金额62,072,914.17元),由苏州新区财政拨款支付,并转作对公司的投资,公司于2002年12月25日将上述投资转入公司“资本公积”账户。本次公司转增资本的资本公积的来源即为上述投入的供水管网。增资后公司注册资本增加到6500万元,出资人为苏州高新区管委会。

根据苏州国家高新技术产业开发区管理委员会《关于同意苏州新区自来水建设发展管理公司增加注册资本的批复》(苏高新管[2009]270号),公司增加注册资本33500万元,以区域内调特管供水管网等实物资产向公司增资24,973.22万元,现金增资8,526.78万元。经江苏公证天业会计师事务所有限公司《验资报告》(苏公S(2009)B1056号)验证,增资后公司注册资本增加到40000万元,出资人为苏州国家高新技术产业开发区管理委员会。

根据苏州国家高新技术产业开发区管理委员会《关于同意对苏州新区自来水建设发展管理公司增资的批复》(苏高新管[2012]273号),公司增加注册资本4,889.47万元,以区域内调特管网3,835.82万元,电子表1,053.65万元增资。经苏州立信会计师事务所有限公司《验资报告》(苏立信验字(2012)3037号)验证,增资后公司注册资本增加到44,889.47万元,出资人为苏州国家高新技术产业开发区管理委员会。

根据2014年8月27日新区管委会“关于苏州新区自来水建设发展管理公司改制的批复”(苏高新管[2014]148号),同意苏州新区自来水建设发展管理公司改制为苏州高新区自来水有限公司。根据中通诚资产评估有限公司评估报告(中通苏评报字[2014]145号),评估基准日2014年6月30日净资产评估价值为人民币491,796,962.32元,将其全部净资产作为转制后苏州高新区自来水有限公司注册资本,注册资本为491,796,962.32元,股东变更为苏州高新区经济发展集团总公司。新区自来水公司于2014年9月4日完成工商变更登记。

2014年11月,经苏州国家高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会苏高新国资委办(2014)135号《关于同意苏州高新区自来水有限公司吸收合并苏州新区新宁自来水发展有限公司的批复》批准,公司吸收合并苏州新区新宁自来水发展有限公司,合并后的注册资本为合并前双方注册资本之和



674,782,893.32 元，其中苏州高新区经济发展集团总公司出资额为 595,698,338.22 元，占注册资本的 88.28%；苏州新区高新技术产业股份有限公司出资额为 79,084,555.10 元，占注册资本的 11.72%。2014 年 12 月 29 日完成工商变更登记手续。上述变更完成后至评估基准日，公司股本、股权结构未再发生其他变动。

12. 公司简介

苏州高新区自来水有限公司重组于 2014 年，沿革于 1994 年成立的“苏州新区自来水建设发展管理公司”和 1996 年成立的“苏州新区新宁自来水发展有限公司”，是高新区域内唯一的集制水生产、供水服务和管网建设与维护于一体的专业供水企业，总资产规模已超过 40 亿元，日供水能力 54 万吨，总用户数超过 24 万户，已建成供水管网 1268 公里，供水服务范围覆盖高新区 258 平方公里。公司目前共有 10 个管理部门，职工 175 名，有大专以上学历和各类专业技术人员占职工总数的 90%以上。

13. 历年资产财务状况

新区自来水 2017 年度、2018 年度、评估基准日财务报表数据经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所审计，并出具审计报告。近年主要财务数据见下表：

历年财务状况简表

金额单位：人民币元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 5 月 31 日
流动资产	3,065,584,932.00	2,845,143,190.87	3,215,503,215.75
其中：存货	156,973,281.56	154,652,467.09	166,188,591.31
非流动资产	794,670,289.82	754,000,520.44	733,490,638.95
其中：固定资产	748,355,698.55	704,326,470.73	683,379,306.85
在建工程	2,288,313.15	6,241,316.78	6,861,836.90
无形资产	42,855,162.25	41,639,675.23	41,153,797.24
递延所得税资产	1,171,115.87	1,793,057.70	2,095,697.96
资产合计	3,860,255,221.82	3,599,143,711.31	3,948,993,854.70
流动负债	1,987,764,696.93	2,157,671,390.06	1,917,815,469.76
非流动负债	1,170,782,346.98	707,832,411.00	1,282,431,062.57
负债合计	3,158,547,043.91	2,865,503,801.06	3,200,246,532.33
净资产	701,708,177.91	733,639,910.25	748,747,322.37
项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业收入	358,963,341.22	361,401,194.17	147,050,207.43
营业成本	225,263,062.22	217,591,717.31	82,576,533.31
营业利润	37,460,864.50	50,679,040.68	21,643,087.31
利润总额	37,496,554.49	51,640,114.16	21,644,018.15
净利润	27,927,438.46	35,931,732.34	15,107,412.12



(三)其他评估报告使用人概况

无

二、评估目的

因苏州高新区自来水有限公司拟增资事宜，为确定公司股东全部权益价值，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及并经专业机构审计的评估基准日之苏州高新区自来水有限公司各项资产及负债进行评估，以提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

(一)评估对象与评估范围内容

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。

评估对象为苏州高新区自来水有限公司股东全部权益价值。

评估范围包括与评估对象对应的新区自来水评估基准日各项资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所审计，并于 2019 年 7 月 26 日出具了天衡苏专字(2019)00156 号《审计报告》。

新区自来水 2019 年 5 月 31 日资产负债情况如下：

单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	3,215,503,215.75
其中：存货	166,188,591.31
非流动资产	733,490,638.95
其中：固定资产	683,379,306.85
在建工程	6,861,836.90
无形资产	41,153,797.24
递延所得税资产	2,095,697.96
资产总计	3,948,993,854.70
流动负债	1,917,815,469.76
非流动负债	1,282,431,062.57
负债总计	3,200,246,532.33
净资产	748,747,322.37

(二)委估资产的权属状况

评估范围内的资产及负债为苏州高新区自来水有限公司控制或拥有。公



司拥有房屋所有权证、土地使用证和重要合同等权属证明文件。权属证明材料包括：

1. 生产性建筑

(1)房屋所有权证

截止评估基准日，委估资产已办理房屋所有权证的建筑面积为25,353.92平方米。委估房屋建筑物的权属情况如下表：

房屋所有权证编号	建筑物名称	结构	房屋建筑 面积(m ²)	土地使用 权证编号	土地面积 (m2)
苏房权证新区字第 00223343 号-1#	门卫--已拆除	混合	48.95	苏新国用 (2014) 第 1211510 号	71156.00
苏房权证新区字第 00223343 号-2#	配水泵房	钢混	619.33		
苏房权证新区字第 00223343 号-2#	变电所	钢混	547.00		
苏房权证新区字第 00223343 号-3#	综合楼	钢混	2853.86		
苏房权证新区字第 00223343 号-4#	V 型反冲洗泵房	钢混	1228.76		
苏房权证新区字第 00223343 号-5#	脱水机房	钢混	573.89		
苏房权证新区字第 00223343 号-6#	机修仓库	钢混	169.09		
苏房权证新区字第 00223343 号-7#	排水泵房	混合	71.72		
苏房权证新区字第 00223343 号-8#	加氯加矾间	钢混	1510.5		
苏房权证吴中字第 00420630 号 2#	加氯间	混合	92.01	0100001	24000.00
苏房权证吴中字第 00420631 号 3#			253.29		
苏房权证吴中字第 00420633 号 5#	进水井房屋	钢混	181.77		
苏房权证吴中字第 00420632 号 4#	取水泵房	钢混	814.41		
苏房权证吴中字第 00420632 号 4#	泵房配电室	钢混	209.00		
苏房权证吴中字第 00420634 号 6#	变电所	混合	115.47		
苏房权证吴中字第 00420635 号 7#			464.54		
苏房权证吴中字第 00420636 号 8#	综合楼	混合	519.01		
苏房权证吴中字第 00420637 号 9#			143.35		
苏房权证吴中字第 00420638 号 10#	门卫(南)	混合	15.53		
苏房权证吴中字第 00420639 号 11#			47.56		
苏房权证新区字第 00223344 号-1#	脱水机房	钢混	1354.13		
苏房权证新区字第 00223344 号-2#	加氯间	钢混	818.07		
苏房权证新区字第 00223344 号-3#	加药间	钢混	1258.78		
苏房权证新区字第 00223344 号-4#	反冲泵房	钢混	636.48		
苏房权证新区字第 00223344 号-5#	食堂	钢混	1079.14		
苏房权证新区字第 00223344 号-6#	中控楼	钢混	887.47		
苏房权证新区字第 00223344 号-7#	送水泵房	钢混	1974.60		
	泵房变电所	钢混			
苏房权证新区字第 00223344 号-8#	综合楼(二水厂)	钢混	2198.80		
苏房权证新区字第 00223345 号-9#	门卫	钢混	414.06	苏新国用 (2009) 第 006332 号	40000.00
苏房权证新区字第 00223345 号-10#	配电房及管廊	钢混	538.52		
苏房权证新区字第 00223345 号-11#	控制、仪表间	钢混	38.54		
苏房权证新区字第 00223345 号-12#	仓库	钢混	393.89		
苏房权证新区字第 00223346 号-1#	取水泵房	钢混	798.10	苏新国用 (2007) 第 007529 号	10000.00
	变电所	钢混			
苏房权证新区字第 00223346 号-2#	综合楼(源水二厂)	钢混	736.87		
苏房权证新区字第 00218139 号	营业大厅房屋	钢混	1,747.43	苏新国用 (2014) 第 1213389 号	2100.00
合计			25,353.92		



注：上述房屋所有权证证载权利人均已变更为苏州高新区自来水有限公司。于评估基准日，苏房权证新区字第 00223343 号-1#建筑面积 48.95 平方米的一水厂门卫已拆除，现存房屋权证建筑面积共计 25,304.97 平方米。

(2)土地证使用证：

本次评估涉及的土地使用权共计 7 宗，土地用途为工业、公用设施用地，宗地分别位于苏州市高新区竹园路、镇湖镇和太湖度假区，评估对象总面积 276,652.90 平方米，其土地权属登记详细情况见表：

土地登记情况表

编号	土地权证编号	土地权利人	土地位置	使用权类型	登记用途	使用权终止日期	土地面积(m ²)
1	苏新国用(2014)第 1213389 号	苏州高新区自来水有限公司	苏州市高新区竹园路 300 号	出让	工业	2046-8-31	2100.00
2	苏新国用(2014)第 1211510 号	苏州新区新宁自来水发展有限公司	苏州市高新区竹园路 300 号	出让	工业	2046-8-31	71,156.00
3	苏新国用(2012)第 007392 号	苏州新区新宁自来水发展有限公司	竹园路北、金枫路东	出让	工业	2046-8-31	32,646.00
4	0100001	苏州新区新宁自来水发展有限公司	苏州太湖国家旅游度假区渔洋山西端山坡		公用设施		24,000.00
5	苏新国用(2007)第 007530 号	苏州新区新宁自来水发展有限公司	苏州高新区镇湖街道山旺村	出让	公用设施	2056-12-29	96,750.40
6	苏新国用(2007)第 007529 号	苏州新区新宁自来水发展有限公司	苏州高新区镇湖街道上山村	出让	公用设施	2056-12-29	10,000.00
7	苏新国用(2009)第 006332 号	苏州新区新宁自来水发展有限公司	苏州新区镇湖镇长山路 1 号	出让	公共基础设施	2059-04-16	40,000.00
	小计						276,652.90

上述宗地 2#~宗地 7#于 2014 年 11 月苏州高新区自来水有限公司吸收合并苏州新区新宁自来水发展有限公司后取得，6 块宗地权证证载权利人仍为苏州新区新宁自来水发展有限公司尚未变更。

截止评估基准日，纳入本次评估范围内的上述资产无抵押、担保、诉讼等事项。

2. 镇湖绣馆街 6-4 号商铺

苏州高新区自来水有限公司提供的该镇湖绣馆街 6-4 号房屋所有权证编号为苏房权证新区字第 00218137 号，房屋所有权人为苏州高新区自来水有限公司。

镇湖绣馆街 6-4 号商铺为 3 层钢混结构，建筑面积 492.75 平方米。其中：第 1 层为 166.77 平方米，第 2 层为 162.99 平方米，第 3 层为 162.99 平方米。



苏州高新区自来水有限公司提供的商铺《国有土地使用证》情况如下：

土地权证编号	土地权利人	土地位置	使用权类型	登记用途	使用权终止日期	土地面积(m ²)
苏新国用(2015)第1200935号	苏州高新区自来水有限公司	镇湖绣馆街6-4号	出让	商业用地	2046年02月27日	267.50

截止评估基准日，上述房屋所有权证及土地使用权证无抵押等其他事项。

(三)实物资产的分布情况及特点

被评估单位主要实物资产包括存货、固定资产、在建工程。

1. 存货

存货主要为原材料及工程项目。其中，原材料主要包括供水所需的电器类、机械类、自控类、杂品类、水表类等材料共计 932 项，存放于供水部仓库；工程项目主要是未完工供水管道工程项目共计 414 项，具体工程名称详见评估明细表。

2. 固定资产——建筑物类

纳入本次评估范围内建筑物类固定资产账面原值为 917,806,818.45 元，账面净值为 546,264,161.00 元，减值准备为零。

(1)基本情况

委估资产分别位于苏州市高新区竹园路 300 号的新区第一水厂、苏州太湖国家旅游度假区渔洋山西端山坡的源水一厂、镇湖街道长山路 1 号的新区第二水厂、镇湖街道上山村的源水二厂共四个区域地块红线范围内及镇湖绣馆街 6-4 号商铺。包括房屋建筑物、构筑物及管网资产三大类。一水厂资产建于 1998 年，二水厂资产分别建于 2008 年、2011 年，2015 年对制水工艺进行深度处理改造。其中：

①房屋建筑物

委估的房屋建筑物共计 49 项，主要由供水服务大厅用房、镇湖绣馆街 6-4 号商铺、制水生产用房、办公综合楼及辅助用房组成。截止评估基准日账面原值为 133,983,598.88 元，账面净值为 92,711,790.10 元。主要房屋建筑概况：

A. 供水服务大厅用房

营业大厅房屋位于苏州市高新区竹园路 298 号，2009 年 2 月投入使用。建筑面积 1,747.43 平方米，三层(局部四层)钢混结构建筑，底层层高 4.0 米，二、三层层高 3.3 米，建筑总高度 14.05 米。基础采用预制桩独立基础，主体



采用框架结构、现浇砼屋面，墙体填充墙采用多孔砖、加气砼砌块混合砂浆砌筑。装修标准：砖墙内外为水泥砂浆抹灰、外墙乳胶漆和外墙面砖，局部铝合金玻璃幕墙，地面铺贴抛光砖，大门采用不锈钢玻璃门，窗采用彩色铝合金窗，水电配套设施齐全。建筑物抗震设防烈度为 6 级，主体结构设计使用寿命为 50 年。

B. 镇湖绣馆街6-4号商铺

镇湖绣馆街 6-4 号房产于 2007 年 9 月购买取得，三层钢混结构建筑，建筑面积 492.75 平方米，其中第 1 层为 166.77 平方米，第 2 层为 162.99 平方米，第 3 层为 162.99 平方米，该房产为商业用房。

C. 制水生产用房：由取水泵房、送水泵房及泵房变电所、反冲洗泵房、排水泵房、加氯间、加药间、脱水机房、控制楼、变电所等。建筑以钢混结构为主，部分为混合结构，其中泵房形式分地上建筑及地下结构组成。

D. 办公综合楼及辅助用房：由综合楼、食堂、门卫及车棚，建筑以钢混结构为主。

建筑物设计耐火等级 2 级，抗震设防烈度为 7 级，主体结构设计使用寿命为 50 年。

②构筑物

委估的构筑物共计88项，由取水管线、混水管线、工艺管、沉淀池、滤池、清水池、污泥调节池、浓缩池、储泥池、阀门井、电缆管沟、围墙、道路及雨污水管网、桥梁、驳岸及绿化等组成。截止评估基准日账面原值为 509,766,511.29元，账面净值为288,891,510.01元。其中主要构筑物情况如下：

A. 取水管线：源水一厂取水管为DN2220mm螺旋钢管，单根长638m；源水二厂取水管为DN2020mm螺旋钢管，取水头离岸约1500m，两根取水管并排埋设，主管全长共计3143m，钢管内外均有防腐保护层。

B. 混水管线：一水厂混水管自苏州太湖国家旅游度假区渔洋山西端源水一厂引至高新区竹园路300号的新区第一水厂，全长共计20.31km。其中DN1820mm管道8.95km，DN1420mm管道11.36km，管道均为螺旋钢管；二水厂混水管采用DN1820mm螺旋钢管，总长3.71km，管线钢管内外均有防腐层。

C. 沉淀池、滤池：钢筋砼结构，一水厂1座，池长204m、池宽44m；二水厂分一二期建有2座，每座沉淀池规格为135.1m*46m*4.3m，滤池规格为



36.2m*18.7m*4.5m共4座，构筑物池底、池壁均有防腐保护层。

D. 清水池：钢筋砼结构，一二水厂各建有一座地下清水池，其中一水厂水厂设计容量20000m³，二水厂设计容量60000m³，池底、池壁均有防腐保护层。

E. 污泥调节池、浓缩池、储泥池：圆形钢筋砼结构，共计8座。

F. 道路及雨污水管网：道路路面采用沥青砼面层，管网以HDPE管为主。

G. 围墙：采用砖柱并安装铸铁围栏结构。

H. 驳岸、桥梁：驳岸位于一水厂厂区内，全长 350m，采用浆砌块石重力式结构。桥梁共 3 座，混凝土结构，其中位于一水厂厂区 2 座，二水厂厂区内 1 座。

③供水管网

委估的供水管网共计 362 项，账面原值为 274,056,708.28 元，账面净值为 164,660,860.89 元，供水管道为球墨铸铁管，管径 DN100mm~DN1200mm，于 1993 年至 2008 年间所建造。

(2)资产取得情况

本次评估资产取得方式为公司改制取得及吸收合并取得，其中：

营业大厅房屋、镇湖绣馆街 6-4 号房产及管网资产为原苏州新区自来水建设发展管理公司 2014 年 8 月改制成立苏州高新区自来水有限公司延续取得，该部分资产账面原值依据中通诚资产评估有限公司评估报告(中通苏评报字[2014]145 号)评估净值为依据重新入账。

新区第一水厂、苏州太湖国家旅游度假区渔洋山西端山坡的源水一厂、镇湖街道长山路 1 号的新区第二水厂、镇湖街道上山村的源水二厂共四个区域的相关制水生产用建构筑物均为苏州高新区自来水有限公司于 2014 年 11 月吸收合并苏州新区新宁自来水发展有限公司后取得，该部分吸收合并取得资产沿用原有账面金额未作账务调整。

(3)使用现状

①公司将位于第二水厂区域范围内净园出租给苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司经营管理。租赁区域：东至水厂东围墙、南至与生产厂区分隔围栏、西至水厂中心干道花坛、北至水厂北门东侧围墙。区域内租赁资产主要有：客房楼(二水厂综合楼)、餐饮楼(食堂楼)以及相关房屋附属设备(含中央空

调、装饰装修等房屋固定设施)。

②公司将位于镇湖绣馆街 6-4 号房屋(建筑面积 492.75 平方米、毛坯)出租给苏州西京湾商旅发展有限公司作为办公场所使用。

截止评估基准日, 委估资产除上述两处房产出租外其他资产均为自用。

3. 固定资产——设备类

设备类固定资产账面原值为 335,226,551.70 元, 账面净值为 137,115,145.85 元, 减值准备为零。包括机器设备、车辆和电子设备。所有设备均为该公司在正常经营过程中陆续购置或自制, 除早期购置的设备外观较为陈旧外, 其余设备的性能、精度、效率等技术状态良好, 公司的设备管理及维修制度较为完善, 各种设备按规定维修保养, 定期进行设备状态检查。截至评估基准日, 除部分设备由于产量不足停运外, 其他设备运行正常、维护保养良好。

(1) 机器设备

机器设备共计 816 项, 账面原值为 320,421,368.63 元, 账面净值为 131,963,260.19 元, 包括生产类设备及维护类设备两大类。其中:

按水处理工艺流程分布于取水泵房及泵房变电所、絮凝沉淀池、滤池、反冲洗泵房、清水池、送水泵房及泵房变电所、脱水机房、回用水池、污泥调节池、浓缩池、储泥池、加氯间、加药间、综合楼、中控楼、变电所、臭氧制备间等净水厂、源水厂内各场所。各场所其主要机器设备概况如下:

取水泵房及泵房变电所: 主要设备有取水斜流泵、高锰酸钾加药泵、止回阀、电动蝶阀、手动长杆蝶阀、高低压柜、直流屏等配电设备。

絮凝沉淀池: 主要设备有吸泥行车、集水槽混合器、潜水搅拌机、加长杆蝶阀、软密封闸阀、排泥阀、控制柜等设备。

滤池: 主要设备有潜水泵、气动闸板阀、气动流量调节阀、气动蝶阀、加长杆手动蝶阀、管廊电动葫芦及滤池控制柜等设备。

反冲洗泵房: 主要设备有反冲洗水泵、鼓风机、空压设备、行车、气动蝶阀、止回阀、配电柜及开关柜等设备。

清水池: 主要设备有潜水泵、加长杆蝶阀、余氯仪等设备。

送水泵房及泵房变电所: 主要设备有送水泵、抽真空系统、行车、电动阀、止回阀、手动加长杆蝶阀、高低压配电柜、变频器及控制柜等配电设备。

脱水机房: 主要设备有带式压滤机、反冲洗水泵、螺杆泵、干粉投加系



统、行车、闸阀、潜水搅拌机潜污泵、低压柜及控制箱等设备。

回用水池、污泥调节池、浓缩池、储泥池：主要设备有潜水泵、搅拌机、电动蝶阀、止回阀、手动加长杆蝶阀、浓缩机、堰门堰板及控制箱等设备。

加氯间、加药间：主要设备有加氯设备、液氯吸收装置、行车、加药泵、搅拌机、行车、GF球阀、低压柜及控制箱等设备。

综合楼、中控楼：主要设备为中央空调。

变电所：主要设备有主变压器、开关柜、高低压电气柜、控制柜、计量柜等变配电设备。

臭氧制备间：水量提升泵、冲洗用泵、臭氧投加系统、自动化系统、电动式起重机等设备。

臭氧专用变电所：变压器、高低压开关柜、功率补偿柜、MCC柜等。

管道施工维护用设备、水质检测设备、住宅小区及企业用户远程电子表，远程电子表以苏州水表厂的瑞光、武汉水表厂的阿拉德为主。

以上机器设备于评估基准日均处正常使用中。

(2)车辆

车辆共计30项，账面原值为3,671,869.20元，账面净值为1,531,368.76元。

其中机动车25辆、电动车8辆。车辆相关信息见下表：

序号	车辆牌号	车辆名称 规格型号	生产厂家	数量	启用日期	行驶里程 (公里)
1		三星电动车		1	2012/7/12	
2		电动自行车		1	2012/6/15	
3		电动车		1	2018/9/27	
4		诺力电动叉车		1	2018/3/27	
5	苏 E2E631	达路 CA7130S	一汽华利(天津)	1	2006/7/7	39097
6	苏 E58923	尼桑汽车 ZN6491E2G	郑州日产汽车有限公司	1	2005/7/27	18923
7	苏 E58887	尼桑汽车 ZN6491E2G	郑州日产汽车有限公司	1	2005/7/27	198836
8	苏 E59713	尼桑汽车 ZN6491E2G	郑州日产汽车有限公司	1	2005/9/21	249967
9	苏 E2F849	帕萨特 SVW7183LJI	上海大众汽车有限公司	1	2006/8/31	187890
10	苏 E2M918	尼桑 ZN6452W1G	郑州日产汽车有限公司	1	2007/9/29	133521
11	苏 E3CF56	尼桑 ZN6493H2G3	郑州日产汽车有限公司	1	2010/5/21	143159
12	苏 E5HK25	尼桑 ZN6494H2G4	郑州日产汽车有限公司	1	2010/12/15	95494
13	苏 E5H959	江淮汽车	安徽江淮汽车集团有限公司	1	2016/1/31	5616
14	苏 E5H767	江淮汽车	安徽江淮汽车集团有限公司	1	2016/1/31	5381
15	苏 E5H811	江淮汽车	安徽江淮汽车集团有限公司	1	2016/1/31	7744
16	苏 E7FT60	尼桑 ZN6494H2G4	郑州日产汽车有限公司	1	2011/9/29	47424
17	苏 E12TL7	尼桑车	郑州日产汽车有限公司	1	2016/10/31	15563



序号	车辆牌号	车辆名称 规格型号	生产厂家	数量	启用日期	行驶里程 (公里)
18	苏 E29UW7	尼桑车	郑州日产汽车有限公司	1	2016/10/31	13652
19	苏 ER7976	东风车 EQ3102F3G	东风汽车有限公司	1	2010/3/31	69144
20	苏 ER7907	东风车 EQ3102F3G	东风汽车有限公司	1	2010/3/31	68612
21	苏 ER695L	尼桑 ZN6494H2G4	郑州日产汽车有限公司	1	2012/12/17	52426
22	苏 E23Z96	丰田 TV6460GL	天津一汽丰田汽车有限公司	1	2009/11/25	92970
23	苏 E69ZA2	江铃工程车 (JX6540PD5)	江铃汽车股份有限公司	1	2019/3/31	1510
24	苏 E2N287	欧蓝德 JE3AS29XX72	日本三菱汽车工业株式会社	1	2007/9/29	196272
25	苏 E0J65U	尼桑汽车	郑州日产汽车有限公司	1	2015/11/30	49973
26		电动车(EG2048KSZ)		4	2010/3/29	
27	苏 E7FT38	尼桑工程车 ZN6494H2G4	郑州日产汽车有限公司	1	2011/9/30	77998
28	苏 E32US5	江铃工程车 (JX6540PD5)	江铃汽车股份有限公司	1	2019/3/31	3339
29	苏 E2BZ90	丰田	天津一汽丰田汽车有限公司	1	2009/12/23	96292
30	苏 E9PY70	别克商务车	上海通用汽车(沈阳)北盛汽车有限公司	1	2012/7/12	71401

上述车辆正常使用且维护保养良好，各车辆均年检合格在有效期内。

(3)电子设备

电子设备共计 413 项，账面原值为 11,133,313.87 元，账面净值为 3,620,516.90 元，主要有办公家具、电脑、服务器、打印机、复印机、财务软件、税控机、投影机、空调、冰箱等办公设备，以及水质化验、检验等试验仪器。

4. 在建工程

本次申报评估的在建工程账面价值为 6,861,836.90 元，为水质检测化验大楼项目及水厂次氯酸钠工艺改造项目，在建工程均未提减值准备。

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 无形资产——土地使用权

苏州高新区自来水有限公司账面记录的无形资产为土地使用权及其他无形资产，具体情况如下：

1. 土地使用权

本次评估涉及的土地使用权共计7宗，申报原始入账价值为56,851,077.59元，账面价值38,916,158.57元。土地用途为工业、公用设施用地，宗地分别位于苏州市高新区竹园路、镇湖镇和太湖度假区，评估对象总面积276,652.90平方米。截至评估基准日，委估宗地均为企业自用地，其土地使用证证载详细情况及账面原值如下表所示。



土地登记情况表

编号	土地权证编号	土地位置	使用权类型	登记用途	使用权终止日期	土地面积(m ²)	原始入账金额(元)
1	苏新国用(2014)第 1213389 号	苏州市高新区竹园路 300 号	出让	工业	2046-8-31	2,100.00	1,909,508.56
2	苏新国用(2014)第 1211510 号	苏州市高新区竹园路 300 号	出让	工业	2046-8-31	71,156.00	23,200,702.47
3	苏新国用(2012)第 007392 号	竹园路北、金枫路东	出让	工业	2046-8-31	32,646.00	
4	0100001	苏州太湖国家旅游度假区渔洋山西端山坡		公用设施		24,000.00	
5	苏新国用(2007)第 007530 号	苏州高新区镇湖街道山旺村	出让	公用设施	2056-12-29	96,750.40	17,763,266.56
6	苏新国用(2007)第 007529 号	苏州高新区镇湖街道上山村	出让	公用设施	2056-12-29	10,000.00	
7	苏新国用(2009)第 006332 号	苏州新区镇湖镇长山路 1 号	出让	公共基础设施	2059-04-16	40,000.00	13,977,600.00
	小计					276,652.90	56,851,077.59

上述宗地2#~宗地7#于2014年11月苏州高新区自来水有限公司吸收合并苏州新区新宁自来水发展有限公司后取得，6块宗地权证证载权利人仍为苏州新区新宁自来水发展有限公司尚未变更。

2. 其他无形资产

本次委估评估基准日无形资产—软件共计 29 项，为微软办公软件、数据库软件、管网测压系统、智慧预决算软件等。原始入账价值 3,766,792.18 元，账面价值 2,237,638.67 元。

3. 企业账面未记录的无形资产情况

本次评估苏州高新区自来水有限公司未申报账面未记录的无形资产。

(五)利用专家报告的情况

本次评估利用了天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所审计，并于 2019 年 7 月 26 日出具了天衡苏专字(2019)00156 号《审计报告》。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值



类型。

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

五、评估基准日

本次评估基准日是2019年5月31日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

评估工作取价标准为于评估基准日有效的价格取费标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

苏州苏高新集团有限公司于2019年7月26日印发的《会议纪要》(苏高新集团〔2019〕15号)。

(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. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
3. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
4. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
6. 《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);
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);
10. 《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);
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)



12. 《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);

13. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(三)评估准则依据

1. 《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〔2018〕36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35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——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕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. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

(四)权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 土地使用权证;
3. 车辆行驶证;
4. 设备购置合同;
5. 工程施工许可证、竣工验收报告及结算审核报告。

(五)取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》;
2. 《江苏省建筑装饰工程计价定额》;
2. 《江苏省市政工程计价定额》;



3. 《江苏省安装工程计价价定额》；
4. 《江苏省建筑工程费用定额》；
5. 2019年5月当地主要材料价格信息；
6. 有关协议、合同、发票等资料；
7. 工程项目结算书、施工合同、图纸等资料；
8. 《苏州市区2016年度各用途级别基准地价》；
9. 中国地价监测网动态监测信息(<http://www.landvalue.com.cn>)；
10. 国内大型专业网站提供的计算机及办公自动化设备资料；
11. 资产评估专业人员的现场勘察记录；
12. 被评估单位提供的评估申报明细表及有关资料；
13. 其他有关资料。

(六)其他参考依据

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所于2019年7月26日出具的天衡苏专字(2019)00156号《审计报告》。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。市场法评估标的价值，可比性是前提，价值比率是关键。新区自来水公司是高新区域内唯一的集制水生产、供水服务和管网建设与维护于一体的专业供水企业，在公开市场上能获取的与其相同或类似的可信交易案例较少，市场公开资料较缺乏；同时，可比上市公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在差异，相关指标难以获得及合理化的修正。因此，资产评估专业人员认为对本项目而言，不具备采用市场法进行评估的条件。

收益法：企业价值评估中的收益法，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。由于新区自来水公司制水、供水及管网建设和维护业务受政策因素、市政规划等影响，企业未来盈利预测存在一定不确定性，因此本次评估不具备采用收益法评估的前提条件。

资产基础法：是指以被评估对象评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。被评估单位资产及负债结构清晰，各项资产和负债价值可以单独评估确认，并且评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为基础和依据，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

综上，评估人员根据本次经济行为、评估目的，结合被评估单位经营和资产状况，最终确定采用资产基础法进行评估。

(二)资产基础法(成本法)

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

1. 货币资金

本次委估货币资金账面价值为 302,907,561.23 元，为现金和银行存款。

(1)现金

评估基准日现金账面价值 435.40 元，均为人民币。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。经核实无误后，人民币现金以清查核实后账面值确定评估值。

(2)银行存款

截至评估基准日，公司开立的银行账户中 45 个有存款余额，均为人民币账户，账面价值 302,907,125.83 元。资产评估专业人员核查存款账户时查阅了各银行账户基准日银行对账单、银行存款余额调节表，取得了银行存款询证



函，与账面价值进行核对，以核实后的账面值确认为评估值。

2. 应收账款

评估基准日应收账款账面余额 49,577,260.37 元，核算内容为水费、房租等，计提坏账准备 8,382,791.80 元，账面净额 41,194,468.57 元。

评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核查了应收账款发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因；按照重要性原则，对大额款项进行函证，抽查相应合同和会计凭证等，确认基准日账面金额真实、准确。对于应收账款，采用个别认定、账龄分析的方法评估风险损失，按核实后的账面余额扣除风险损失确定评估值，计提的坏账准备评估为零。

3. 预付账款

本次委估预付账款账面价值为 250,010.34 元，未计提坏账准备，业务内容为电费、技术款、汽油费和设备款。资产评估专业人员在核对总账、明细账和报表一致后，了解了预付款项形成的原因，检查有关合同、原始凭证等。在此基础上，进一步分析其账龄构成，资产评估专业人员通过对公司预付账款款项性质及存续时间的分析，未发现预付账款可能存在不能收回的风险的迹象。经审核无误，以清查核实后账面值确定评估值。

4. 其他应收款

本次委估其他应收款账面价值为 2,689,629,579.26 元，未计提坏账准备，核算内容主要为往来款、保证金等。资产评估专业人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核实了其他应收款账发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，选取账龄长、金额大的债权检查有关合同、原始凭证等，并进行函证，核查其形成金额的合理性，确认基准日账面价值真实、准确。通过对公司其他应收款款项性质及存续时间的分析，未发现可能存在不能收回风险的迹象。经审核无误，以清查核实后账面金额确定评估值。

5. 存货

存货账面价值为 166,188,591.31 元。主要为原材料、工程项目。评估人员按照评估程序，结合评估基准日企业的评估清查申报表，对原材料和工程项目进行了抽查盘点，在对相关凭据进行审核的基础上，确定数量及账面价值的真实性、准确性。

(1) 原材料



原材料账面价值5,567,002.36元，主要是被评估单位为正常工程项目施工而购进的工程材料等，存放于库区。经核实评估明细表、明细账与总账，数量与金额一致。清查时对在库的原材料进行了抽查盘点，抽查盘点结果数量未见异常，且保存状况良好。

评估人员对原材料以清查核实后账面值确定评估值。

(2)工程项目

工程项目账面价值为160,621,588.95元，主要分为调管、特管、新接、接水、移表、改装、远传表项目、二次供水工程、二次供水维护。“调管”表示输送自来水的大管道，而“特管”(2014年起“特管”改名为“新接”)是指从调管处输送入小区处或工厂门口等的较小的管道，此两种管道一般由政府出资。而对于从小区或工厂门口接入小区内或工厂内的管道一般由开发商或者各企业自行承担。

存货-工程项目中，公司由于未取得最后竣工决算审计资料、工程成本支出未完全入账等因素影响，故未对收入、成本予以结算。此次评估工程项目以清查核实后账面值确定评估值。

6. 其他流动资产

本次委估的其他流动资产账面价值 15,333,005.04 元，具体为预缴税款。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核查了其他流动资产发生的时间、内容，抽查相应会计凭证，确认基准日账面价值真实、准确。本次评估以核实无误后的账面价值作为评估值。

7. 固定资产——建筑物类

本次委估资产为工业生产类房屋建筑，评估机构专业人员根据具体情况，评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用重置成本法进行评估；镇湖绣馆街6-4号房产在同区域内市场上可收集到足够的市场成交案例，故本次评估采用市场法评估。

◆市场法

所谓市场比较法是指将估价对象与在近期已经发生的交易的类似出让用地进行比较，根据已经发生交易的类似出让用地的已知价格，修正得出评估对象市场价值的一种估价方法。

市场比较法评估的基本公式为：



$$P=P_D \times S$$

$$P_D=P_1 \times I_1 + P_2 \times I_2 + P_3 \times I_3$$

式中：P—待估房产总价

S—待估房产面积

P_D —待估房产单价

P_1 、 P_2 、 P_3 —市场交易案例经修正后单价

I_1 、 I_2 、 I_3 —市场交易案例权数

其中： $P_i=Q_i \times A \times B \times C \times D \times E$

式中： Q_i —市场交易案例单价

A—交易情况修正系数

B—交易期日修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

E—权益因素修正系数

◆成本法

成本法是指首先估测被评估资产的重置全价，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置全价中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

基本计算公式：评估价值=重置全价×成新率

注：测算重置全价为已扣除增值税(进项税额)之不含税金额。

(1)重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程费+前期及其它费用+资金成本

本次评估，采用预决算调整法、类比方法确定重置全价。

预决算调整法确定重置全价的技术思路是：根据企业提供的建筑物类的有关竣工决算资料及建筑物所在地的定额标准，结合该建筑物竣工决算书中的工程量计算出各项目的基价定额直接费和建筑安装工程造价。然后根据市场调查和委托单位提供的建设工程前期费用及其他费用标准，计算出建筑物的前期费用及其他费用，并加计资金成本，从而计算出委估建筑物的重置全价。

类比方法是以有代表性的建筑物做参照物，对同类型的建筑物，在檐高、

层高、跨度、用材、装饰等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比建筑物单位重置全价。

①建筑安装工程费

对于典型建筑物工程，按照定额标准进行取费计算，套用评估基准日时点的人、材、机市场价格确定建筑安装工程费用。

对于其他建筑物工程选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

②前期费用及其他费用

前期费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、工程招标费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委估建筑物的前期及其他费用，按照建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。

③资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算，设定投资在建设期内均匀投入。

(2)成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法依据建构筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②观察法

观察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估机构专业人员现场观察与了解判断其成新率。

③综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$



④对以下情况，采用合理方法确定成新率：

对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于30%；

如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估机构专业人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

(3)评估结果

经评估后，房屋建筑物类固定资产在评估基准日账面值546,264,161.00元，评估值682,482,655.91元，增值额136,218,494.91元，增值率24.94%。

8. 固定资产——设备类

本次评估的设备类固定资产可以合理确定重置成本的构成要素；可以采用科学的方法，合理估算各种贬值。因此，本次设备类固定资产评估采用重置成本法。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

注：测算重置全价为已扣除增值税(进项税额)之不含税金额。

(1)重置全价

①机器设备

A. 重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费、设备基础费、工程建设其它费用和资金成本确定重置全价。计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设其它费用+资金成本

对于进口设备的现行市场价，尽量向设备商和厂商询价，对于询价困难的设备，此次评估选取功能相近的国产替代产品市场价格并采用适当的生产规模指数相应调整确定。

B. 主要取价参数的确定

a. 设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同



类机器设备的成交价和“中国机电数据网”(www.86mdo.com)等资料。

b. 设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。若报价中已含运杂费则不再重复计算。

c. 设备安装调试费

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》2002版所规定的费率标准确定。

d. 设备基础费

大型设备基础按相关土建方法计算费用或者根据机械工业企业设备基础费率指标确定。(注意：设备基础费可在房屋建筑物中评估，做到不重不漏)

e. 工程建设其它费用

按国家相关规定、有关取费文件和现场实际情况确定。

f. 资金成本

根据建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑。

对建设安装周期较短、价值量较小的设备，不计资金成本。

②车辆

按照现行市场购置价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

③电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2)成新率的确定

①机器设备主要采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{使用年限法成新率} \times 40\%$$

A. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自



然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B. 使用年限法。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②对运输车辆，采用理论成新率(孰低法)，即在使用年限法、行驶里程法二者中选取最低者确定理论成新率，并结合现场勘察情况进行调整，其计算公式为：

其中：行驶里程法计算公式为：

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

③对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

④对以下情况的处理：

在用超期服役设备，其精度能满足工艺要求时，成新率一般不低于 15%；

对于超期服役电子设备，能满足正常使用的，成新率一般不低于 10%；

若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

(3)评估结果

经评估后，设备类固定资产账面值 137,115,145.85 元，评估值 126,392,722.00 元，减值额 10,722,423.85 元，减值率 7.82%。

9. 在建工程

本次申报评估的在建工程账面价值为 6,861,836.90 元，为水质检测化验大楼项目和水厂次氯酸钠工艺改造项目。评估人员编制或获取在建工程明细表，核对与总帐、报表的余额是否相符；评估人员查明在建工程内容，并进行现场勘查，核实了其在建真实性，抽查了原始凭证及相应在建工程项目合同。最终评估人员以核实后的账面值确定为评估值。

10. 无形资产

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据评估对象土地的特点及土地的实际状况，选取基准地价法作为本次评估的基本方法。



这是基于以下考虑：评估对象处于苏州高新区，根据苏州国土资源局公布的《苏州市区 2016 年度各用途级别基准地价》该地块基准地价可查，所以采用基准地价法进行估价对象的评估。

基准地价修正系数法是通过分析对委估宗地地价影响因素，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，以此估算委估宗地客观合理价格的方法。根据《城镇土地评估规程》与委估宗地所在地的基准地价报告，采用基准地价系数修正法评估土地使用权的计算公式为：

$$\text{委估宗地总价}(P)=\text{委估宗地单价}(P_D)\times\text{委估宗地面积}(S)\times(1+Q)$$

$$P_D = M \times (1 + \sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

式中：M——委估宗地所在区域的同用途同级别基准地价；

$\sum K$ ——影响地价区域及个别因素修正系数之和；

K_1 ——期日因素修正系数；

K_2 ——容积率因素修正系数；

K_3 ——土地使用年限修正系数；

K_4 ——土地开发程度修正系数；

K_5 ——土地权益因素修正系数；

Q——契税。

本次评估根据委托评估宗地所在区域及使用性质，根据苏州国土资源局公布的《苏州市区 2016 年度各用途级别基准地价》，确定委托评估宗地所在区域的基准地价；根据委托评估宗地的生熟程度、交通条件、基础设施完善程度、周围相邻企业的使用情况、使用期限以及市场转让状况，确定有关修正因素的修正系数。

本次评估在充分调查、了解和分析被估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，确定被估对象在地价所设定的条件下，于评估基准日2019年5月31日，剩余使用年限的土地使用权价格为165,512,400.00元，资产评估值比账面值38,916,158.57元增值126,596,241.43元，增值率325.31%。

11. 无形资产——其他无形资产

本次委估评估基准日其他无形资产—软件共计29项，为微软办公软件、数据库软件、管网测压系统、智慧预决算软件等。原始入账价值3,766,792.18



元，账面价值2,237,638.67元。

对外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。调查了解基准日账面存在的各个软件与目前市场上同种(或相近)软件的技术指标参数、能否满足生产经营的要求、软件升级及维护等情况，以同种或相近软件的基准日市场价作为评估值。经核实，目前公司的外购无形资产(软件)均处在用状况，运行维护正常，由于此类无形资产软件市场价格波动不大，故以清查核实后原始入账价值确定评估值。

12. 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值2,095,697.96元，为应收账款资产减值准备。评估人员通过查阅了有关凭证、账簿等财务资料，对递延所得税资产的具体内容进行了了解，我们按照评估程序核实每笔款项的真实性、完整性后，经过上述评估程序，故以清查核实后账面价值确定评估值。

13. 短期借款、一年内到期的非流动负债及长期借款

短期借款账面价值696,969,200.00元，一年内到期的非流动负债账面价值386,000,000.00元，长期借款账面价值245,000,000.00元。

按照评估程序，核查相应借款合同以及向银行函证，抽查借款的入账凭证、还款记录及计提利息等原始资料，核查评估基准日是否存在尚未按期支付或预提的利息。经核实，借款本金发生真实，在借款期内企业已按照合同约定按期付息或计息，因此对人民币借款，以核实后的借款本金确定评估值。

14. 应付账款、预收账款、其他应付款

应付账款账面价值15,702,875.82元，主要为设备款、工程款；预收款项账面价值728,765,484.19元，主要为工程款；其他应付款账面价值67,218,032.78元，主要是保证金。我们按照评估程序核实每笔款项的真实性、完整性后，对于无需支付的应付账款、预收款项及其他应付款确认评估值为零。

我们未发现应付账款、预收款项、其他应付款中存在无需支付的确切证据，最终在核查无误的基础上，以应付账款、预收款项、其他应付款核实后的账面值确定评估值。

15. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值8,875,166.13元，主要为计提的工资。评估人员按



照评估程序对应付职工薪酬的计提进行了检查和核实，在核查无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

16. 应交税费

应交税费账面价值1,572,897.61元，为应交增值税、房产税、土地使用税、个人所得税。我们按照评估程序了解适用税费征收规定，如适用税种、计税基础、税率，以及征、免、减税的范围与期限，并对有关账目、纳税申报表和完税证等进行了检查和核实，以核实后账面值确定评估值。

17. 其他流动负债

其他流动负债账面值为12,711,813.23元，为预提工程款、维护费等。我们按照评估程序核实每笔款项的真实性、完整性后，最终以核实后账面金额确定评估值。

18. 应付债券

应付债券账面价值1,009,583,561.64元，评估人员按照评估程序获取应付债券申报表，与明细账、总账、报表进行核对，抽查记账凭证并记录、复核，查阅债券发行的授权批准手续是否齐全，检查应计利息的计算是否准确。查明了债券面值、票面利率、债券溢价或折价金额以及增减变动情况。

在核查无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

19. 长期应付款

长期应付款账面价值757,711.00元，主要为征地补偿款，我们获取了长期应付款申报表，与明细账、总账、报表进行核对，抽查记账凭证并记录、复核，以明确长期应付款的真实性。抽查大额长期应付款的来源、记账凭证及相关资料是否齐全。

在核查无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

20. 其他非流动负债

其他非流动负债账面价值27,089,789.93元，主要是政府补助。我们按照评估程序核实每笔款项的真实性、完整性后，最终以核实后账面金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托



经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

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

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的



判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 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。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 假设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。

9. 被评估单位评估基准日外部审计机构勤勉尽责，出具的审计报告独立、客观、公证。

10. 本报告除特别说明外，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素。

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

十、评估结论

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设



及限制条件成立的前提下,在评估基准日 2019 年 5 月 31 日,新区自来水资产账面价值为 394,899.38 万元,负债账面价值 320,024.65 万元,股东全部权益账面价值为 74,874.73 万元;资产评估价值为 420,261.53 万元,负债评估价值为 320,024.65 万元,股东全部权益评估价值为 100,236.88 万元,大写人民币壹拾亿零贰佰叁拾陆万捌仟捌佰圆整(精确到百位)。资产评估值比账面值增值 25,362.15 万元,增值率 6.42%;股东全部权益评估值比账面值增值 25,362.15 万元,增值率 33.87%。评估结果汇总详细情况见下表:

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日:2019年5月31日

被评估单位:苏州高新区自来水有限公司

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	321,550.32	321,550.32	-	-
非流动资产	73,349.06	98,711.21	25,362.15	34.58%
固定资产	68,337.93	80,887.54	12,549.61	18.36%
在建工程	686.18	686.18	-	-
无形资产	4,115.38	16,927.92	12,812.54	311.33%
递延所得税资产	209.57	209.57	-	-
资产总计	394,899.38	420,261.53	25,362.15	6.42%
流动负债	191,781.55	191,781.55	-	-
非流动负债	128,243.11	128,243.11	-	-
负债总计	320,024.65	320,024.65	-	-
净资产(股东全部权益)	74,874.73	100,236.88	25,362.15	33.87%

增减值主要原因分析:

1. 固定资产增值 12,549.61 万元,增值率 18.36%。其中:房屋建筑物类资产评估增值 13,621.85 万元,增值率 24.94%,主要为于评估基准日建筑人工及材料价格较建设期上升因素影响;设备评估减值 1,072.24 万元,减值率 7.82%,主要为公司所购置的制水设备以进口设备为主,设备账面值分摊了较高的前期费用及资金成本,另企业机器设备的折旧年限与评估使用年限差异,受两因素共同影响导致机器设备评估小幅下降。

2. 无形资产(土地使用权),增值 12,659.62 万元,增值率 325.31%,主要为所处区域地价上升因素影响。

评估结论使用有效期自2019年5月31日至2020年5月30日。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况



本次评估采用的资产和负债的账面价值数据基于天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所于 2019 年 7 月 26 日出具的天衡苏专字(2019)00156 号《审计报告》，本评估报告是在审计基础上进行，评估专业人员提请报告使用人关注审计报告中的披露事项及其对评估结论的影响。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

2014 年 11 月苏州高新区自来水有限公司吸收合并苏州新区新宁自来水发展有限公司后取得的 6 块宗地权证证载权利人仍为苏州新区新宁自来水发展有限公司尚未变更。其土地使用证证载详细情况及账面原值如下表所示。

编号	土地权证编号	土地位置	使用权类型	登记用途	使用权终止日期	土地面积(m ²)	原始入账金额(元)
1	苏新国用(2014)第 1211510 号	苏州市高新区竹园路 300 号	出让	工业	2046-8-31	71,156.00	23,200,702.47
2	苏新国用(2012)第 007392 号	竹园路北、金枫路东	出让	工业	2046-8-31	32,646.00	
3	0100001	苏州太湖国家旅游度假区渔洋山西端山坡		公用设施		24,000.00	
4	苏新国用(2007)第 007530 号	苏州高新区镇湖街道山旺村	出让	公用设施	2056-12-29	96,750.40	17,763,266.56
5	苏新国用(2007)第 007529 号	苏州高新区镇湖街道上山村	出让	公用设施	2056-12-29	10,000.00	
6	苏新国用(2009)第 006332 号	苏州新区镇湖镇长山路 1 号	出让	公共基础设施	2059-04-16	40,000.00	13,977,600.00
	小计					274,552.90	54,941,569.03

由于原苏州新区新宁自来水发展有限公司已由苏州高新区自来水有限公司吸收合并，该权属资料的瑕疵对评估结论无明显影响，不影响评估报告的出具。

(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；

无。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

1. 担保情况



(1)苏州高新区自来水有限公司为苏州高新区经济发展集团总公司向浦发银行苏州分行进行借款提供担保,担保金额20,000.00万元整,担保主债权自2017年7月21日起至2020年7月21日止。

(2)苏州高新区自来水有限公司为苏州高新区新振建设发展有限公司向宁波银行苏州分行进行借款提供担保,担保金额 4,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 10 月 31 日起至 2019 年 11 月 30 日止。

(3)苏州高新区自来水有限公司为苏州新狮重建发展有限公司向交通银行新区分行进行借款提供担保,担保金额 10,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 10 月 24 日起至 2019 年 10 月 27 日止。

(4)苏州高新区自来水有限公司为苏州新灏农业旅游发展有限公司向宁波银行苏州分行进行借款提供担保,担保金额 4,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 12 月 12 日起至 2019 年 12 月 31 日止。

(5)苏州高新区自来水有限公司为苏州新灏农业旅游发展有限公司向光大银行苏州分行进行借款提供担保,担保金额 10,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 11 月 20 日起至 2019 年 11 月 20 日止。

(6)苏州高新区自来水有限公司为苏州新狮重建发展有限公司向建设银行新区支行进行借款提供担保,担保金额 30,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 2 月 8 日起至 2021 年 2 月 8 日止。

(7)苏州高新区自来水有限公司为苏州高新区振中旅游开发有限公司向光大银行苏州分行进行借款提供担保,担保金额 8,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 6 月 29 日起至 2019 年 6 月 29 日止。

(8)苏州高新区自来水有限公司为苏州建融集团有限公司向浙商银行新区支行进行借款提供担保,担保金额 10,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 11 月 14 日起至 2019 年 11 月 13 日止。

(9)苏州高新区自来水有限公司为苏州高新区新振建设发展有限公司向浙商银行新区支行进行借款提供担保,担保金额 10,000.00 万元整,担保主债权自 2018 年 11 月 14 日起至 2019 年 11 月 13 日止。

2. 融资租赁情况

2017 年新区自来水公司与苏州新合盛融资租赁有限公司签订了 XHSFL(2017)租字第 002 号《融资租赁合同》,以取得融资款 17,000.00 万元,



涉及融资租赁的资产主要为新区自来水公司的设备，合计账面原值 222,260,200.00 元。

(七)重大期后事项

无。

(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)其他需要说明的事项：

1. 本次评估时固定资产评估金额均不包含增值税(进项税额)。
2. 本次评估土地使用权其中涉及划拨性质 1 宗，评估测算设定为出让方式，评估结果已扣除应补缴的出让金。
3. 苏州高新区自来水有限公司吸收合并苏州新区新宁自来水发展有限公司后取得的 6 块宗地权证证载权利人仍为苏州新区新宁自来水发展有限公司尚未变更，此次评估未考虑权利人变更所需支付相关费用因素的影响。
4. 本次评估中，根据管道工程的实际存在状态，均为深埋地下的隐蔽工程，无法对其进行现场观察，此次评估成新率的确定仅采用使用年限法。
5. 本次评估中对于融资租赁所涉及的资产根据实际使用状况以自有资产方式为假设前提予以评估。
6. 由于新区自来水公司是高新区域内唯一的集制水生产、供水服务和管网建设与维护于一体的专业供水企业，在公开市场上能获取的与其相同或类似的可信交易案例较少，市场公开资料较缺乏，此次评估不具备采用市场法进行评估的条件；且公司制水、供水及管网建设和维护业务运营受政策因素、市政规划等影响，企业未来盈利预测存在一定不确定性，故也不具备采用收益法的适用条件。因此，本次评估仅采用资产基础法进行评估。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意，并关注上述事项对其经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，即用于苏州高新区自来水有限公司拟增资事宜，不能用于除此之外



其他目的；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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；

(二)评估报告使用者为委托人苏州苏高新集团有限公司，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专业人员不承担责任；

(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。

十三、评估报告日

评估报告日为2019年8月21日。

资产评估师：



资产评估师：



苏州高新区自来水有限公司

审计报告

天衡苏专字（2019）00156 号



05122019070044994865

报告文号：天衡苏专字[2019]00156号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所

审 计 报 告

天衡苏专字（2019）00156 号

苏州高新区自来水有限公司全体股东：

我们接受委托，对苏州高新区自来水有限公司（以下简称“贵公司”）截至2019年5月31日的净资产及相关的资产和负债进行了审计。我们的审计是在贵公司提供的会计资料及其他相关资料的基础上进行的。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2019年5月31日的净资产状况。即：贵公司截至2019年5月31日的资产总额为3,948,993,854.70元，负债总额为3,200,246,532.33元，净资产总额为748,747,322.37元。

本报告书仅供苏州高新区自来水有限公司2019年5月31日为基准日的股权变动参考，不适用于其他用途。



(此页无正文, 为苏州高新区自来水有限公司 2019 年 5 月 31 日净资产审计报告《天衡苏专字(2019) 00156 号》之签章页)

附件:

1. 苏州高新区自来水有限公司 2019 年 5 月 31 日资产负债表
2. 苏州高新区自来水有限公司 2019 年 5 月 31 日资产负债表附注

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
苏州分所



中国注册会计师:

史文明



中国注册会计师:

纪 伟



资产负债表

编制单位：苏州高新区自来水有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2019年5月31日	负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2019年5月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	五、1	302,907,561.23	短期借款	五、11	696,969,200.00
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	五、2	41,194,468.57	应付账款	五、12	15,702,875.82
应收款项融资			预收账款	五、13	728,765,484.19
预付款项	五、3	250,010.34	合同负债		
其他应收款	五、4	2,689,629,579.26	应付职工薪酬	五、14	8,875,166.13
存货	五、5	166,188,591.31	应交税费	五、15	1,572,897.61
合同资产			其他应付款	五、16	67,218,032.78
持有待售资产			一年内到期的非流动负债	五、17	386,000,000.00
一年内到期的非流动资产			其他流动负债	五、18	12,711,813.23
其他流动资产	五、6	15,333,005.04	流动负债合计		1,917,815,469.76
流动资产合计		3,215,509,215.75	非流动负债：		
非流动资产：			长期借款	五、19	245,000,000.00
债权投资			应付债券	五、20	1,009,583,561.64
可供出售金融资产			其中：优先股		
其他债权投资			永续债		
长期应收款			租赁负债		
长期股权投资			长期应付款	五、21	757,711.00
其他权益工具投资			长期应付职工薪酬		
其他非流动金融资产			预计负债		
投资性房地产			递延收益		
固定资产	五、7	683,379,306.85	递延所得税负债		
在建工程	五、8	6,861,836.90	其他非流动负债	五、22	27,089,789.93
固定资产清理			非流动负债合计		1,282,431,062.57
生产性生物资产			负债合计		3,200,246,532.33
油气资产			所有者权益（或股东权益）：		-
无形资产	五、9	41,153,797.24	实收资本	五、23	674,732,893.32
开发支出			其他综合收益		
商誉			一般风险准备		
长期待摊费用			资本公积	五、24	3,483,779.32
递延所得税资产	五、10	2,095,697.96	盈余公积	五、25	10,048,064.98
其他非流动资产			未分配利润	五、26	60,432,584.75
非流动资产合计		733,490,638.95	所有者权益（或股东权益）合计		748,747,322.37
资产总计		3,948,993,854.70	负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,948,993,854.70

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



统一—社会信用代码

91320505251615712K

 $(1/2)$

照业营

(本
回)

编号 320512000201903150201



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 苏州苏高新集团有限公司

类型

法定代表人 贺宇晨

注册资本 779751.571612万元整

成立日期 1988年02月08日

营业期限 1988年02月08日至*****

住所 苏州高新区狮山桥西垵

[illegible]

登记机关

2019年03月13日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

编号 320512000201710160206



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320505466951860R (1/1)

名称	苏州高新区自来水有限公司
类型	有限责任公司
住所	苏州高新区竹园路300号
法定代表人	邹立波
注册资本	67478.289332万元整
成立日期	1994年06月28日
营业期限	1994年06月28日至*****
经营范围	新区自来水的生产、建设，给水管网的设计、施工；新区自来水的规划，对室外消防栓安装管理；水质检测服务。（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



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年 10月 16日

资产评估委托人承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因苏州苏高新集团有限公司拟对苏州高新区自来水有限公司进行增资事项，对该经济行为涉及的苏州高新区自来水有限公司股东全部权益于 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

法定代表人



(或授权代表)

苏州苏高新集团有限公司



年 月 日

被评估单位承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因苏州苏高新集团有限公司拟对苏州高新区自来水有限公司进行增资事项，对该经济行为涉及的苏州高新区自来水有限公司股东全部权益于 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

法定代表人
(或授权代表)



苏州高新区自来水有限公司



资产评估师承诺函

苏州苏高新集团有限公司：

受贵公司委托，我们就苏州苏高新集团有限公司拟对苏州高新区自来水有限公司增资事宜所涉及该公司股东全部权益，以 2019 年 5 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：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



2019 年 8 月 21 日



资产评估 资格证书

(副本)



证书编号:
批准机关:
发证日期:

序列号: 00001482

机构名称	中通诚资产评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区胜古北里27号楼一层
首席合伙人 (法定代表人)	刘 公 勤
批准文号	京财企 [2007] 709 号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体 资产评估、市场所需的其他资产 评估或者项目评估	

中华人民共和国财政部统一印制

北京市财政局

2018-0006 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、中通诚资产评估有限公司
- 2、北京普丰资产评估有限公司
- 3、北京德昊资产评估事务所有限责任公司
- 4、北京恒介资产评估有限公司
- 5、北京中评恒信资产评估有限责任公司
- 6、北京金诚立信资产评估有限公司

7、北京京隆资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





营业执照

(副本)⁽⁴⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110105100014442W

名称 中通诚资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市朝阳区胜古北里27号楼一层
法定代表人 刘公勤
注册资本 500万元
成立日期 2000年04月20日
营业期限 2000年04月20日至 2050年04月19日
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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



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。

2016

年03

月6

日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：沈晓阳

性别：男

登记编号：32080031



单位名称：中通诚资产评估有限公
司江苏仁合分公司



初次登记时间：2008-06-11

年检信息：通过

(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：[Handwritten Signature]

本人印鉴：



打印时间：2016年8月19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：潘康

性别：男

登记编号：32020202

单位名称：中通诚资产评估有限公
司江苏仁合分公司

初次登记时间：2002-05-16

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2016年8月18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>