

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

高密市孚日净水科技有限公司拟资产收购所涉及
高密市新城热力有限公司部分固定资产市场价值

资产评估报告

鲁正信评报字(2023)第 Z088 号

(本报告共一册, 本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司

二〇二三年七月二十八日

目 录

| | |
|-----------------------------------------|----|
| 声 明 | 1 |
| 资产评估报告摘要..... | 2 |
| 资产评估报告..... | 4 |
| 一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人..... | 4 |
| 二、评估目的..... | 5 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 5 |
| 四、价值类型及其定义..... | 6 |
| 五、评估基准日..... | 6 |
| 六、评估依据..... | 7 |
| 七、评估方法..... | 9 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 11 |
| 九、评估假设..... | 14 |
| 十、评估结论及使用有效期..... | 14 |
| 十一、特别事项说明..... | 15 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明..... | 17 |
| 十三、资产评估报告日..... | 18 |
| 附件目录 | 19 |

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、签名资产评估师及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、签名资产评估师及其资产评估专业人员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。

(四) 本资产评估机构、签名资产评估师及其资产评估专业人员遵守法律、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。

(五) 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

(六) 资产评估专业人员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。

**高密市孚日净水科技有限公司拟资产收购所涉及的
高密市新城热力有限公司部分固定资产市场价值
资产评估报告摘要**

鲁正信评报字(2023)第 Z088 号

山东正源和信资产评估有限公司接受高密市孚日净水科技有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对高密市孚日净水科技有限公司拟资产收购的经济行为所涉及的高密市新城热力有限公司部分固定资产在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

(一)评估目的

本次评估目的是对高密市新城热力有限公司的部分固定资产在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为高密市孚日净水科技有限公司拟资产收购的经济行为提供价值参考依据。

(二)评估对象和评估范围

评估对象为高密市孚日净水科技有限公司部分固定资产市场价值，评估范围是高密市新城热力有限公司截止评估基准日申报的部分固定资产(高密市城区供热管网建设项目(城区东部高温水环网工程中水回用补水管道建设))。

(三)价值类型

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

(四)评估基准日

本项目资产评估基准日是 2023 年 6 月 30 日。

(五)评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以公开市场为前提，采用成本法进行了评估。

(六)评估结论及使用有效期

1. 评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，高密市新城热力有限公司部分固定资产在 2023 年 6 月 30 日的市场价值评估结论为：5,092.94 万元，人民币大写：

伍仟零玖拾贰万玖仟肆佰元，比账面价值 5,140.99 万元增值-48.05 万元，增值率-0.93%。评估结论的详细情况见本资产评估报告附件之资产评估明细表。

2. 评估结论使用有效期

在宏观经济、行业环境、产权持有人、主要资产价格标准未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，自资产评估基准日 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日有效。但当宏观经济、行业环境、产权持有人、主要资产价格标准发生重大变化，并对资产评估结论已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3. 资产评估报告及评估结论使用范围

本资产评估报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人用于评估报告载明的评估目的和用途。

(七) 特别事项说明

1. 鉴于本项目评估目的为资产收购，评估范围内资产涉及产权变动，故资产评估价值包含增值税额。在此提醒资产评估报告使用人应特别注意：

在进行产权交易时可以参照本项目评估结论确定交易价格，但对所涉及的相关资产重新入账时应考虑本项目评估结论含有增值税额事项的影响。

2. 本次评估中，资产评估师及评估专业人员未对委估资产涉及的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，资产评估师及评估专业人员在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

3. 本项目评估结果不包含交易过程中发生的各项税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，并据之调整评估结论。

4. 评估结论不包含国有土地使用权相关价值。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

高密市孚日净水科技有限公司拟资产收购所涉及的
高密市新城热力有限公司部分固定资产市场价值
资产评估报告

鲁正信评报字(2023)第 Z088 号

高密市孚日净水科技有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对高密市孚日净水科技有限公司拟资产收购的经济行为所涉及高密市新城热力有限公司部分固定资产在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(一) 委托人简介

本次评估的委托人高密市孚日净水科技有限公司(以下通称委托人)

名称：高密市孚日净水科技有限公司

统一社会信用代码：91370785MA3NKM2T2J

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：山东省潍坊市高密市夏庄镇孚园前街西首

法人代表：葛孝新

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2018 年 11 月 16 日

营业期限：2018 年 11 月 16 日至 年 月 日

经营范围：再生水利用技术研发、技术服务、技术咨询、技术转让；工业用水及生活污水深度净化；污水处理技术咨询、服务、培训；再生水收集、再生水生产、供应、销售；再生水管网接驳；环保水利用工程设计、施工、管理；销售水处理设备及售后安装维修服务。(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)。

(二) 产权持有人简介

本次评估的产权持有人为高密市新城热力有限公司(以下通称产权持有人)

名称：高密市新城热力有限公司

统一社会信用代码：91370785MA3NEXWX3F

类型：其他有限责任公司

住所：山东省潍坊市高密市朝阳街道朝阳大街汽车站东临

法人代表：邱锡奎

注册资本：壹亿元整

成立日期：2018年10月25日

经营范围：以自有资产对热力项目进行开发与投资；凭有效资质等级证书从事城市集中供热、配套施工及维修。（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）委托人与产权持有人的关系

本项目委托人为高密市孚日净水科技有限公司，产权持有人为高密市新城热力有限公司，委托人拟收购产权持有人所属的部分固定资产。

（四）资产评估报告使用人

1. 委托人：高密市孚日净水科技有限公司。

2. 其他资产评估报告使用人：除国家有关法律法规规定外，资产评估委托合同没有约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

高密市人民政府专题会议纪要【2023】第14号中水回用补水管道建设项目资产转移工作调度会议纪要：专题研究了高密市城区东部高温水环网工程中水回用补水管道建设项目资产转移工作。

本次评估目的是对高密市新城热力有限公司的部分固定资产在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为高密市孚日净水科技有限公司拟资产收购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概况

评估对象为高密市新城热力有限公司部分固定资产的市场价值，评估范围是高密市新城热力有限公司截止评估基准日申报的部分固定资产（高密市城区供热管网建设项目（城区东部高温水环网工程中水回用补水管道建设））。

高密市新城热力有限公司填制的资产清单中的部分固定资产账面价值5,140.99万元。

（二）评估范围内资产状况

1. 评估范围内主要资产

纳入评估范围的委估资产为高密市城区供热管网建设项目（城区东部高温水环网工程中水回用补水管道建设），全部按设计要求及相关国家标准铺设。项目建成时间为2021年至2022年，项目从立项、批复到施工、竣工验收都严格按照相关规定对该项目土建、设

备采购、安装工程的工程监理、设计和施工单位依法进行公开招标，保证了工程项目的顺利实施。管道安装完毕进行水压试验，检验了耐压强度和严密性。

项目工程管网总长约 21 千米，工程铺设路径为高密市孚日净水科技有限公司厂区北部孚园前街→家纺路→祥和街→龙潭路→龙和街→月潭路→人民大街→秦岭路→立新街→黄山路→孚日街→滨河西路→花园街→祥云路→康成大街→家纺路→密水大街→梓潼路→高密万仁热电有限公司城南电厂；管沟平均挖深 1.0 米，沟底平均宽度 0.8 米；工程采用喷塑复合钢管，管材外部均有喷塑保护层；工程主管道主要采用 DN600 及 DN500，支管道采用 DN300。

2. 评估对象权利状况

根据委托人和产权持有人提供的资料，所有纳入评估范围的资产产权清晰，均未有抵押、诉讼、担保等事项。

3. 资产利用状况

委评资产目前正常维护，均处于正常使用状态。

(三) 其他特别事项

纳入评估范围的资产与委托人及产权持有人申报评估的资产范围一致，与经济行为所涉及的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其定义

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

(二) 价值类型的选取理由

本次评估为高密市孚日净水科技有限公司拟资产收购的经济行为提供参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。

市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要，故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2023 年 6 月 30 日。

(二)确定评估基准日所考虑的主要因素:1. 评估基准日是委托人及相关当事人根据本次经济行为及评估目的确定的并在《资产评估委托合同》进行了约定。

2. 与评估目的的实现日接近。

(三)取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)济行为依据

高密市人民政府专题会议纪要【2023】第14号 中水回用补水管道建设项目资产转移工作调度会议纪要

(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. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修正);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
4. 《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);
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国资委 财政部令第32号);
6. 国务院国有资产监督管理委员会关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(2013年5月10日国资发产权[2013] 64号);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,国务院令第732号修订);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号修订);
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令);
11. 《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);
12. 财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》以及附件(财税〔2016〕36号);

13. 财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);

14. 国家税务总局关于纳税人转让不动产缴纳增值税差额扣除有关问题的公告(国家税务总局公告 2016 年第 73 号);

15. 国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告 2016 年第 14 号);

16. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 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 (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——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协 (2019) 35 号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
12. 《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. 委托人及产权持有人提供的不动产权属说明;
2. 委托人及产权持有人提供的委估资产清单等相关资料;
3. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 委托人及产权持有人提供的工程结算报告书;
3. 评估人员收集的当前市场价格信息资料;
4. 国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格 (2015) 299 号);

5. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号)；
6. 《关于调整建设工程定额人工单价及各专业定额价目表的通知》(鲁建标字〔2020〕24号)；
7. 《关于调整山东省建筑和市政工程文明施工费费率的通知》(鲁建标字〔2015〕7号)；
8. 《关于调整社会保障费费率的通知》(山东省工程建设标准定额站鲁标定字〔2016〕33号)；
9. 《山东省建筑工程消耗量定额》《山东省安装工程消耗量定额》《山东省市政工程消耗量定额》《山东省建设工程施工机械台班费用编制规则》《山东省建设工程施工仪器仪表台班费用编制规则》《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(鲁建标字〔2016〕39号、鲁建标字〔2016〕40号)；
10. 《山东省建筑工程价目表》(2020)；
11. 《山东省安装工程价目表》(2020)；
12. 《山东省市政工程价目表》(2020)；
13. 《山东省人工、材料、机械台班单价表》(2020)；
14. 《山东省建设工程施工机械台班费用编制规则》(2020)；
15. 《山东省建设工程仪器仪表台班费用编制规则》(2020)；
16. 评估人员现场勘察及市场调查资料；
17. 评估人员搜集的其他参考资料。

(六)其他参考依据

1. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号)；
2. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协〔2021〕30号)；
3. 委托人及产权持有人有关人员对待估资产情况的介绍、说明；
4. 委托人及产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
5. 其它相关资料。

七、评估方法

(一)评估方法适用性分析

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——资产评估方法》，资产评估师及评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析重置成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择。

1. 重置成本法

重置成本法，是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

2. 市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定评估对象的价值的一种方法。

3. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法，它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

4. 适用性分析

根据本次评估目的，结合委评资产实际状况及所收集的资料，本次委估对象缺乏充分、公开的二手市场交易案例，且评估对象未来的收益不易预测，故本次评估不适用市场法和收益法；委估对象购建资料齐全，具备持续使用条件，能够获得成本法测算所需要的经济技术参数和数据资料，故本项目选择成本法进行评估。

(二) 评估方法过程简介

成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或评估价值=重置成本×成新率

(1) 重置成本的确定

评估人员通过查勘待估资产的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估资产建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、预结算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。再考虑适当的前期费用及其它费用、资金成本确定重置成本。管道与沟槽重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

(2) 综合成新率的确定

因该管网按相关国家标准铺设新近建成，运行状况优良，且多数深埋于地下，无法按

分部分项打分法测算成新率，故参考年限法确定成新率。

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%。

(3) 评估值的确定

评估价值 = 重置成本 × 成新率

八、评估程序实施过程和情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们国家法律、行政法规和资产评估执业准则的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

(一) 明确下列评估业务基本事项

1. 向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人，并了解资产评估报告使用人及其与委托人的关系；

2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；

3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解产权持有人所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；

4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托人就具体价值类型含义达成一致；

5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托人确定评估基准日；

6. 明确资产评估报告的使用限制，并取得委托人的理解；

7. 与委托人协商确定资产评估报告提交时间及方式；

8. 与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；

9. 明确委托人、产权持有人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，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，与委托人签订资产评估委托合同，明确双方的责任与义务。

(三) 编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交资产评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四) 现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

(1)2023年7月21日,组织评估人员检查委估资产的账务清查情况,复核账面记录及有关会计处理情况;

(2)2023年7月22日,组织评估人员对委估资产清查结果进行核查验证,收集分析构建资料、产权资料、技术资料、市场价值资料;

(3)2023年7月23日,检查复核资产清查评估明细表,核对相关文件资料及产权证明资料,并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估执业准则的有关规定及评估对象所涉及的资产特点,指导产权持有人进行资产清查与收集资料,然后对评估范围内的资产进行产权核实,并对收集的資料进行验证,具体步骤如下:

(1) 指导产权持有人资产申报工作

评估人员进驻单位,指导产权持有人在资产自查的基础上,按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求,对评估范围内的资产逐一登记填报;按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2) 审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上,对产权持有人提供的资产申报明细表进行审查,使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整。

(3) 现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据产权持有人提供的委评资产评估明细表,对资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等逐一勘察核实,并形成详实的现场核实记录。

对委估资产勘察核实的尺寸、结构形式、建筑做法、功能及使用现状等,参照工程决算资料、财务决算和管网图等资料,就评估明细表中的相关技术数据进行核对,并根据清查情况补充完善修改清查评估明细表。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的实物资产权利状况的核实,并根据清查核实结果,确认产权持有人申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6) 交换意见

将初步资产清查结论与委托人及产权持有人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集整理评估资料

通过与委托人、产权持有人沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由产权持有人直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由产权持有人提供资产购建的原始成本资料 and 由评估人员调查咨询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算形成结论

1. 资产评估专业人员进行评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成委估资产评定估算结果。

2. 综合分析确定初步评估结论

项目负责人对资产评估专业人员形成的评定估算结果进行综合分析，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估意见进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就有关事项进行必要沟通，形成初步评估结论。

(七) 编制出具资产评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制初步资产评估报告，经内部审核后，按资产评估委托合同的约定向委托人提交资产评估报告。

(八) 整理归集评估档案

在执行上述评估程序过程中及完成后，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案，及时归档。

九、评估假设

(一)前提假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师及资产评估专业人员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：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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产继续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将原地原用途继续使用下去。

4. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

5. 产权利益主体变动假设：指评估目的实现时，被评估资产产权主体将发生变动。

6. 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。

7. 假设委托人、产权持有人提供的资料真实、合法、完整。

(二)特别假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3. 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响因素。

4. 不考虑流动性对评估对象的影响。

5. 不考虑评估增减值而产生的相关可能税费。

6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产价值造成重大不利影响。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本资产评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论及使用有效期

1. 评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的公开市场为前提，对高密市孚日净水科技有限公司拟资产收购所涉及的高密市新城热力有限公司部分固定资产市场价值以 2023 年 6 月 30 日为评估基准日采用成本法进行了评估，评估结论为：5,092.94 万元，人民币大写：伍仟零玖拾贰万玖仟肆佰元，比账面价值 5,140.99 万元增值-48.05 万元，增值率-0.93%。详见下表：

固定资产评估汇总表

评估基准日：2023 年 6 月 30 日

产权持有人：高密市新城热力有限公司

金额单位：人民币万元

| 科目名称 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值额 | | 增值率% | |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|--------|--------|-------|--------|
| | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| 房屋建筑物类合计 | 5,140.99 | 5,140.99 | 5,346.30 | 5,092.94 | 205.31 | -48.05 | 3.99% | -0.93% |
| 固定资产-房屋建筑物 | | | | | | | | |
| 固定资产-构筑物及其他辅助设施 | | | | | | | | |
| 固定资产-管道和沟槽 | 5,140.99 | 5,140.99 | 5,346.30 | 5,092.94 | 205.31 | -48.05 | 3.99% | -0.93% |

评估结论的详细情况见本资产评估报告附件之资产评估明细表。

2. 评估结论使用有效期

在宏观经济、行业环境、产权持有人、主要资产价格标准未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，自资产评估基准日 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日有效。但当宏观经济、行业环境、产权持有人、主要资产价格标准发生重大变化，并对资产评估结论已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3. 资产评估报告及评估结论使用范围

本资产评估报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人用于评估报告载明的评估目的和用途。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目资产评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本评估项目不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估中，资产评估师及评估专业人员未对委估资产涉及的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，资产评估师及评估专业人员在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

（四）评估资料不完整的情形

本评估项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于经济行为本身对评估结论的影响

本评估项目经济行为本身对评估结论无影响。

（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本评估项目评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

（七）抵押、担保、租赁等或有事项

本评估项目评估基准日委评资产不存在抵押、担保、租赁等或有事项。

（八）期后事项

1. 自评估基准日至资产评估报告日，依据委托人及产权持有人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现影响资产评估结论的重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 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。

（九）对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 鉴于本项目评估目的为资产收购，评估范围内资产涉及产权变动，故资产评估价值包含增值税额。在此提醒资产评估报告使用人应特别注意：

在进行产权交易时可以参照本项目评估结论确定交易价格，但对所涉及的相关资产重新入账时应考虑本项目评估结论含有增值税额事项的影响。

2. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3. 本次评估所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托人及产权持有人提供，

委托人应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托人提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

4. 本资产评估报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未对资产评估增减值额作任何纳税调整。评估结论不应当被认为对评估对象可实现价格的保证。

5. 本次评估是在企业申报的资产的基础上进行的。以委托人和产权持有人申报评估的资产为限，评估机构和签字资产评估师对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

6. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

7. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

8. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

9. 评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的评估时点的公允价格，仅为本次评估目的服务，不得用于其他目的和用途。若改变评估目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新评估。

10. 评估结论不包含国有土地使用权相关价值。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

本报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人用于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和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

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

(六) 如涉及国有资产产权变动，本项目资产评估报告及评估结论必须履行国有资产管程序后方可有效，并与国有资产管理部门的备案或核准文件配合使用。

十三、资产评估报告日

本项目的资产评估报告日为二〇二三年七月二十八日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

签字资产评估师：

签字资产评估师：

山东正源和信资产评估有限公司

二〇二三年七月二十八日



附件目录

- (一) 委托人和产权持有人法人营业执照；
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (三) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (四) 签名资产评估师及评估专业人员的承诺函；
- (五) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (六) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (七) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (八) 资产评估明细表。