

**兰溪市钱江水务有限公司拟转让的资产组评估项目
资产评估报告**

坤元评报〔2015〕600号

坤元资产评估有限公司

二〇一五年十一月十六日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、 委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者	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、 评估假设	6
七、 评估依据	7
八、 评估方法	9
九、 评估程序实施过程和情况	11
十、 评估结论	12
十一、 特别事项说明	13
十二、 评估报告使用限制说明	14

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产组清单等由产权持有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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

兰溪市钱江水务有限公司拟转让的资产组评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2015〕600号

摘 要

以下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。

一、委托方和产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为兰溪市钱江水务有限公司（以下简称“兰溪水务公司”）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据兰溪水务公司股东会决议，兰溪水务公司拟转让与污水处理相关的资产组，根据评估业务约定书的约定，需要对兰溪水务公司拟转让的资产组价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供兰溪水务公司委估资产组市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象和评估范围为兰溪水务公司拟转让的与污水处理相关的资产组，具体包括存货、建筑物类固定资产、设备类固定资产及在建工程。按照兰溪水务公司提供的截至2014年12月31日委估资产汇总表，委估资产账面价值合计60,021,598.74元。

四、价值类型及其定义

本次评估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。

五、评估基准日

评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对委估资产采用成本法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，本次委估资产组的评估价值为 63,378,582.31 元（大写为人民币陆仟叁佰叁拾柒万捌仟伍佰捌拾贰元叁角壹分）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2014 年 12 月 31 日起至 2015 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

1. 列入本次评估范围的房屋建筑物合计建筑面积 10,776.76 平方米，合计账面原值 5,771,443.00 元，账面净值 5,111,089.60 元，截至评估基准日，尚未取得《房屋所有权证》，兰溪水务公司已提供了建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证等相关建设资料，承诺上述房产属其所有。本次评估未考虑该事项对评估结果可能产生的影响。

2. 列入本次评估范围的房屋建筑物的建筑面积由产权持有单位提供，与将来权证记载面积可能存在差异。本次评估未考虑该事项对评估结果可能产生的影响，同时未考虑相关办证费用对评估结果产生的影响。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

兰溪市钱江水务有限公司拟转让的资产组评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2015〕600号

兰溪市钱江水务有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对委估资产采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的与污水处理有关的资产组在2014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、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为兰溪市钱江水务有限公司。

(一) 委托方和产权持有单位概况

1. 名称：兰溪市钱江水务有限公司(以下简称“兰溪水务公司”)
2. 住所：浙江省兰溪市兰江街道横山路63号
3. 法定代表人：曹文遹
4. 注册资本：壹亿元整
5. 公司类型：有限责任公司
6. 企业法人营业执照注册号：330781000031112
7. 发照机关：兰溪市工商行政管理局
8. 经营范围：集中式供水(《卫生许可证》有效期至2018年1月19日)；城市污水处理；中水回收；管道安装及维修；卫生设备销售。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)

兰溪水务公司成立于2010年2月2日，初始注册资本10000万元，成立时股东和出资情况如下：浙江钱江水利供水有限公司出资8500万元(占注册资本的85%)，兰溪市水务局出资1500万元(占注册资本的15%)。

经过股权变更后，截至评估基准日，兰溪水务公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
钱江水利开发股份有限公司	8500	85%
兰溪市水务局	1500	15%
合计	10000	100%

(二) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据兰溪水务公司股东会决议，兰溪水务公司拟转让与污水处理相关的资产组，根据评估业务约定书的约定，需要对兰溪水务公司拟转让的资产组价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供兰溪水务公司委估资产组市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象和评估范围为兰溪水务公司拟转让的与污水处理相关的资产组，具体包括存货、建筑物类固定资产、设备类固定资产及在建工程。按照兰溪水务公司提供的截至 2014 年 12 月 31 日委估资产汇总表，委估资产账面价值合计 60,021,598.74 元，具体见下表：

序号	科目名称	账面原值（元）	账面净值（元）
1	一、流动资产		78,515.39
2	存货		78,515.39
3	二、非流动资产		59,943,083.35
4	建筑物类固定资产	35,810,464.15	31,574,118.67
5	设备类固定资产	43,426,138.13	25,529,857.76
6	在建工程		2,839,106.92
7	委估资产总计		60,021,598.74

兰溪水务公司下属与污水处理有关的业务，其生产经营可独立完成，其生产地址位于兰溪市兰江街道办事处毕家村南侧，建筑物类固定资产包括鼓风机房、污泥脱水机房和综合楼等 9 幢房屋建筑物（建筑面积合计 10,776.76 平方米），调节池及进水泵房、循环式生物反应池和平面布置等 20 项构筑物；设备类固定资产包括离心鼓风机、电气设备、格栅及输送设备和汽车等，合计 244 台（项）。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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

本项目评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1. 本次评估以委估资产组维持现状原地续用为假设前提；
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
3. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；
4. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍；
5. 本次评估以产权持有单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

兰溪市钱江水务有限公司股东会决议。

(二) 法律法规依据

1. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
3. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
4. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
5. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
6. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；
7. 《公司法》、《证券法》等；
8. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230 号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
12. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999。

(四) 权属依据

1. 企业法人营业执照、组织机构代码证；
2. 与资产取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 产权持有单位提供的评估申报表；
2. 资产所在地的工程定额标准；如：2010年《浙江省建筑工程预算定额》、《浙江省建设工程工程量计算规则》、《浙江省建筑工程费用项目构成及计算规则》、《浙江省安装工程预算定额》、《浙江省造价信息》等；
3. 《金华市建设工程价格信息》等；
4. 《浙江省房屋建筑白蚁防治管理办法》(浙江省政府令第201号(2005))；
5. 《房屋完损等级及评定标准》(城乡建设环境保护部)；
6. 有关工程的原始资料、预算资料、工程承包合同、询价记录等；
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
8. 《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《全国汽车报价及评估》及其他市场价格资料、询价记录；
9. 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；
10. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；其他税收相关法规；
11. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
12. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
13. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
14. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
15. 其他资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据相关资产评估准则的规定，资产评估的基本方法有收益法、成本法、市场法。因待估资产组预期收益无法合理预测，故不宜采用收益法；因公开市场中不存在与资产组相似的交易案例，故不宜采用市场法。根据评估对象、评估目的和资料收集情况等相关条件，本次采用成本法对委估资产进行评估。

成本法是指通过求取评估对象在评估基准日的重置价值，并在此基础上考虑各类损耗的折抵或扣除，以此估算评估对象评估价值的评估方法。

(二) 评估程序实施情况

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

存货均为原材料。经核实，由于大多数原材料购入时间较短，周转较快，且企业材料成本核算比较合理，故以核实后的账面余额为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

(1) 对于委估建筑物，位于兰溪市兰江街道办事处毕家村南侧，由于其均为工业用房及附属构筑物，故本次选用成本法评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

1) 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成。

2) 成新率

建筑物类固定资产的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K_1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值)，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

(1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，一般视设备的具体情况，采用综合分析系数调整法确定成新率。

即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定以下各系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率：

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数 B_1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B_2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B_3	(0.85-1.15)
环境系数 B_4	(0.80-1.00)

维修保养系数 B_5 (0.90-1.10)

则：综合成新率 $K=n/N \times B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4 \times B_5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

3. 在建工程

评估人员在核查在建项目财务记录的基础上，对该项工程进行了实地勘察。

由于该项目建设不久，各项投入时间较短。经了解，支出合理，工程进度正常，故以核实后的账面值为评估价值。

九、评估程序实施过程和情况

(一) 评估程序总体实施过程

一) 评估准备阶段

2015年2月7日，委托方就本次评估工作与坤元资产评估有限公司进行了初步沟通，明确了本次评估的评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等问题，并制定出资产评估工作计划。

二) 现场核实与评估阶段

项目现场评估阶段的时间为2015年2月9日至2015年2月11日，主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的评估申报明细表，进行账表核对。主要核对：房屋建筑物的名称、位置、建筑结构、建筑面积、建造年代、建筑质量、使用年限和账面价值等；机器设备名称、数量、规格型号、制造厂家、购置日期、各项费用的支出情况和账面价值以及是否满足工艺要求、出厂产品质量情况等。通过搜集项目竣工预算书及预算审计书、规划许可证等确认产权，对于购置和建设的设备资产主要通过抽查设备购置合同及发票等进行产权归属核查。

其次，实地勘察。对房屋建筑物的外型、结构形式、层数、高度、跨度、构建材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用情况进行了较详细的勘察。对房屋建筑物是否有不均沉降、地基是否有足够承载力、墙体是否结构变形损坏、配套设备是否满足生产的需要、房屋建筑物的设计是否满足生产工艺的要求等

进行了解。走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员，了解房屋建筑物的建设、施工、使用、维修等情况；对机器设备采取了点面结合、以点带面、重点突出的方式进行了勘查，对设备的新旧程度、技术状态、工作负荷、使用环境、防腐措施、磨损状况等情况进行了察看，并对设备的运行状况、技术性能、功能应用和维护管理情况进行询问和了解；评估人员按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料。搜集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。搜集有关设备的市价资料 and 价格变化分析资料，查找同类设备的报价和相关替代设备的技术参数。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

三) 出具报告阶段

征求委托方意见后，最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善，最后出具资产评估报告。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，兰溪水务公司委估资产组的评估结果为：

委估资产组账面价值 60,021,598.74 元，评估价值 63,378,582.31 元（大写为人民币陆仟叁佰叁拾柒万捌仟伍佰捌拾贰元叁角壹分），评估增值 3,356,983.57 元，增值率为 5.59%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产	78,515.39	78,515.39		
二、非流动资产	59,943,083.35	63,300,066.92	3,356,983.57	5.60
建筑物类固定资产	31,574,118.67	32,542,300.00	968,181.33	3.07
设备类类固定资产	25,529,857.76	27,918,660.00	2,388,802.24	9.36
在建工程	2,839,106.92	2,839,106.92		
资产总计	60,021,598.74	63,378,582.31	3,356,983.57	5.59

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对委估资产评估中，本公司评估人员对兰溪水务公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是兰溪水务公司的责任，评估人员的责任是对兰溪水务公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

列入本次评估范围的房屋建筑物合计建筑面积10,776.76平方米，合计账面原值5,771,443.00元，账面净值5,111,089.60元，截至评估基准日，尚未取得《房屋所有权证》，兰溪水务公司已提供了建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证等相关建设资料，承诺上述房产属其所有。本次评估未考虑该事项对评估结果可能产生的影响。

2. 产权持有单位承诺，截至评估基准日，不存在与委估资产有关的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 本次评估中，评估师未对各种建、构筑物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，评估师在假定产权持有单位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，通过实地勘察作出的判断。

4. 列入本次评估范围的房屋建筑物的建筑面积由产权持有单位提供，与将来权证记载面积可能存在差异。本次评估未考虑该事项对评估结果可能产生的影响，同时未考虑相关办证费用对评估结果产生的影响。

5. 根据本次评估目的及对应的经济行为，本次委估设备类固定资产的评估价值包含增值税。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

7. 本次评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当

未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

8. 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2014 年 12 月 31 日起至 2015 年 12 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司

法定代表人：
(或被授权人)

注册资产评估师：

报告日期：二〇一五年十一月十六日

