

共壹册 第壹册

北京首创股份有限公司拟收购
成都陡沟河污水处理有限责任公司 100%股权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 118 号



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2016 年 2 月 15 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

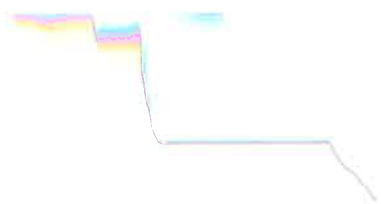
邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

北京首创股份有限公司拟收购
成都陡沟河污水处理有限责任公司 100%股权项目
资产评估报告书目录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	22
十三、评估报告日.....	24
资产评估报告书附件.....	25



北京首创股份有限公司拟收购 成都陡沟河污水处理有限责任公司 100%股权项目 注册资产评估师声明

北京首创股份有限公司：

受贵公司委托，我们对成都陡沟河污水处理有限责任公司于评估基准日2015年8月31日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1.我们在执行本资产评估业务中，遵循相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。

2.评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3.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。

4.我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，并对已经发现的情况进行了如实披露。

5.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。

北京首创股份有限公司拟收购 成都陡沟河污水处理有限责任公司 100%股权项目 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2016）第 号

北京首创股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法—现金流量折现法，对贵公司拟收购成都陡沟河污水处理有限责任公司100%股权事宜涉及的成都陡沟河污水处理有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为成都陡沟河污水处理有限责任公司的股东全部权益价值，评估范围是成都陡沟河污水处理有限责任公司申报的全部资产及负债，包括非流动资产、流动负债，评估基准日为2015年8月31日，价值类型为市场价值。

本次评估选择收益法评估结果作为成都陡沟河污水处理有限责任公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	-			
非流动资产	2	7,721.52			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	-			
在建工程	6				
无形资产	7	7,721.52			
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
资产总计	10	7,721.52			
流动负债	11	4,756.17			
非流动负债	12	-			
负债总计	13	4,756.17			
净资产	14	2,965.35	5,586.89	2,621.54	88.41

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1.四川金海环保工程股份有限公司与成都经济技术开发区建设发展有限公司（成都市龙泉驿区人民政府授权）于2008年12月18日签订《特许权协议》及补充协议，协议规定陡沟河污水处理厂和配套管网建设完成投入运行后，四川金海环保工程股份有限公司在成都市龙泉区工商管理局登记注册项目公司，由项目公司承担该协议乙方的权利和义务。

四川金海环保工程股份有限公司与成都陡沟河污水处理有限责任公司（项目公司）于2015年8月20日签订《资产划转协议书》，以2015年1月1日为交割日，将其投资建设的污水处理厂及配套管网等项目资产全部划转至成都陡沟河污水处理有限责任公司名下，划转的标的物价值按照亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的亚会（川）专审字[2015]14号报告审定的截止2014年12月31日资产净值80,023,002.58元确定（资产原值为人民币94,077,942.28元），其中3000万元用于增加成都陡沟河污水处理有限责任公司的实收资本，剩余价值部分50,023,002.58元作为四川金海环保工程股份有限公司对成都陡沟河污水处理有限责任公司拥有的合法债权。

2.依据协议，初始污水处理服务费价格为0.91元/立方米（含税），在特许运营期内，在距上次调价两年间隔期满后（首次申请调价应在投产运营满三年后），并且在此期间物价指数累计上涨不低于8%，方可申请调整污水处理服务费基价。一期水价：陡沟河污水处理厂一期于2011年6月30日正式投产运营，2014年6月30日后陡沟河污水处理厂便可申请首次调价。根据被评估单位提供的有关说明，以及国家发改委、财政部、住房城乡建设部《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（发改价格[2015]119号），陡沟河污水处理厂污水处理费明显偏低，陡沟河污水处理厂于2014年已符合申请要求，并于2015年8月已向龙泉驿区物价部门申请首次调价申请调整服务价格为1.15元/立方米，2015年12月31日《成都市龙泉驿区人民政府第119次常务会议纪

要》对调整一期污水处理服务费进行了批准，根据《陡沟河污水处理厂差价核定费单》显示，一期污水处理费上调单价至0.95元/立方米（不含税）。二期水价：根据《成都市龙泉驿区人民政府关于平安等城市污水处理厂建设及运行先关问题的会议纪要》2014年1月20日，二期项目水价在水价核定前，按一期水价（0.91元/吨）预付60%水费，待水价确定正式签订协议后，按协议约定拨付余款。本次预测根据一期申请及调价情况，二期污水处理费单价按0.98元/立方米（不含税）进行预测，假设2016年年末污水处理费调价获批，即政府当年年末将余款返还。本次评估是在假设一期污水处理费差价于2016年得到返还、二期污水处理服务费申请调整价格于2016年得到批准并于2016年年末返还的基础上进行的，如逾期未得到批准或返还，需重新进行评估。

本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

北京首创股份有限公司拟收购 成都陡沟河污水处理有限责任公司 100%股权项目 资产评估报告书

中同华评报字（2015）第 号

北京首创股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法—现金流量折现法，对贵公司拟收购成都陡沟河污水处理有限责任公司100%股权事宜涉及的成都陡沟河污水处理有限责任公司股东全部权益在2015年8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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为：北京首创股份有限公司，被评估单位为成都陡沟河污水处理有限责任公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

（一）委托方北京首创股份有限公司概况

1. 注册登记情况

企业名称：北京首创股份有限公司（以下简称：首创股份）

注册地址：北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店写字楼 15 层

办公地址：北京市朝阳区北三环东路 8 号静安中心三层

法定代表人：王灏

注册资本：241030.7062 万元

经济性质：上市公司（证券代码:600008）

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：公用基础设施的投资及投资管理；高科技产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术培训；销售自行开发后的产品；房地产项目开发，销售商品房；物业管理；投资咨询；销售百货、五金交电、副食品、包装食品、饮料、家具、工艺美术品；住宿、中餐、西餐、零售酒、进

口卷烟、国产卷烟、雪茄烟、美容美发（仅限新大都饭店经营）；零售烟（仅限新大都商品部经营）。

2.公司概况

北京首创股份有限公司系经北京市人民政府京政函[1999]105号文件批准，由北京首都创业集团有限公司、北京市国有资产经营公司、北京旅游集团有限责任公司、北京市综合投资公司及北京国际电力开发投资公司共同发起设立的股份有限公司，于1999年8月31日领取注册号为110000000851865的企业法人营业执照。经中国证券监督管理委员会证监发行字（2000）27号文批准，首创股份于2000年4月5日至4月14日向社会公开发行人民币普通股30000万股，每股发行价8.98元，募集资金269400万元。发行后，首创股份股本增加至110000万元。至评估基准日，股本总额241030.7062万股。首创股份建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设运营管理部、财务管理部等部门，拥有马鞍山首创水务有限责任公司等子公司。最终实际控制人是北京市国有资产监督管理委员会。

（二）被评估单位概况

1.注册登记情况

名称：成都陡沟河污水处理有限责任公司（以下简称“陡沟河公司”）

住所：四川省成都经济技术开发区（龙泉驿区）成龙大道二段1666号（成都经开科技孵化园A1栋1号楼01层34号）

法定代表人：史代琪

注册资本：3000万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2014年11月14日

经营范围：污水处理及其再生利用，其他的水处理、利用与分配。

2.公司概况

成都陡沟河污水处理有限责任公司成立于2014年11月14日，注册资本为3000万元，系四川金海环保工程股份有限公司根据《龙泉驿区陡沟河污水处理厂特许权协议》成立的项目公司。

四川金海环保工程股份有限公司与成都陡沟河污水处理有限责任公司于2015年8月20日签订《资产划转协议书》，四川金海环保工程股份有限公司将其投资建设的污水处理厂及配套管网等项目资产全部划转至成都陡沟河污水处理有限责任公司名下，

双方一致确认，划转的标的物价值按照亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的亚会（川）专审字[2015]14号报告审定的截止2014年12月31日资产净值80,023,002.58元确定（资产原值为人民币94,077,942.28元），其中3000万元用于增加成都陡沟河污水处理有限责任公司的实收资本，剩余价值部分50,023,002.58元作为四川金海环保工程股份有限公司对成都陡沟河污水处理有限责任公司拥有的合法债权。

至评估基准日，成都陡沟河污水处理有限责任公司100%股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	四川金海环保工程股份有限公司	3000	100
	合 计	3000	100

3.近一年及评估基准日资产、财务状况：

资产负债表

金额单位：万元

项目	2014年	2015年1-8月
流动资产	-	-
非流动资产	-	7,721.52
无形资产	-	7,721.52
资产合计	-	7,721.52
流动负债	1.50	4,756.17
非流动负债	-	-
负债合计	1.50	4,756.17
股东权益合计	-1.50	2,965.35

利润表

金额单位：万元

项目	2014年	2015年1-8月
营业收入	-	247.63
减：营业成本	-	280.78
营业税金及附加	-	-
销售费用	-	-
管理费用	1.50	-33.15
财务费用	-	-
资产减值损失	-	-
加：投资收益	-	-
营业利润	-1.50	-33.15
加：营业外收入	-	-

项目	2014 年	2015 年 1-8 月
减：营业外支出	-	-
利润总额	-1.50	-33.15
减：所得税费用	-	-
净利润	-1.50	-33.15

以上数据经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会 C 审字（2015）514 号标准无保留意见审计报告。

4.委托方和被评估单位之间的关系。

委托方北京首创股份有限公司为被评估单位成都陡沟河污水处理有限责任公司潜在投资者。

二、评估目的

根据2014年12月19日，《北京首创股份有限公司第六届董事会2014年度第二次临时会议决议公告》和资产评估业务约定书，因北京首创股份有限公司拟收购成都陡沟河污水处理有限责任公司100%股权，本评估报告的评估目的是对成都陡沟河污水处理有限责任公司股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为陡沟河公司的股东全部权益价值，涉及的范围为陡沟河公司申报的经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的评估基准日资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	
二、非流动资产合计	77,215,177.93
无形资产	77,215,177.93
其中：土地使用权	
其他无形资产	77,215,177.93
三、资产总计	77,215,177.93
四、流动负债合计	47,561,652.82
其他应付款	47,561,652.82
五、非流动负债合计	
六、负债合计	47,561,652.82
七、净资产(所有者权益)	29,653,525.11

（一）本次委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，资产、负债账面金额已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认。

并出具了亚会C审字（2015）514号无保留意见审计报告。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况：

本次评估，企业申报的帐面记录的无形资产为成都经济技术开发区建设发展有限公司（成都市龙泉驿区人民政府授权）授予被评估单位的污水处理特许经营权。账面原值80,023,002.58元，账面净值77,215,177.93元。

1. 基本情况

成都市龙泉驿区陡沟河污水处理厂位于龙泉驿区大面街办龙华社区31组，厂区总占地面积42.6亩，是四川金海环保工程股份有限公司出资以BOT方式投资、建设、运营的一座现代化污水处理厂，主要处理大面片区、陡沟河片区污水，服务总面积41.46平方公里，服务人口约12万人。该厂设计日处理污水能力为4万立方米/日，分两阶段建成，每阶段为2万立方米/日。一阶段于2009年8月开工建设，已于2011年3月调试，并于2011年6月正式运营；二阶段2万立方米/日已于2013年6月试运营并取得运营合格证。根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所于2015年8月18日出具的专项审计报告（亚会（川）专审字（2015）14号），该项目总投资94,077,942.28元。

陡沟河污水处理厂采用先进、成熟的CASS工艺，出水质量执行国家规定的《城镇污水处理厂污染物排放标准》GB18918-2002中一级A标准。厂内采用带式浓缩脱水一体机处理污泥，出水采用二氧化氯进行消毒，D型纤维滤池过滤，集中分散式自动控制系统实现全厂工艺设备的自动化控制。

根据成都经济技术开发区建设发展有限公司（以下简称甲方）与四川金海环保工程股份有限公司（以下简称乙方）签订的《龙泉驿区陡沟河污水处理厂特许权协议》，龙泉驿区陡沟河污水处理厂BOT项目为龙泉驿区人民政府实施水环境综合整治工程的重要组成部分，乙方按照《特许权协议》对陡沟河污水处理厂项目进行投资、建设、运营、维护和管理（在成都市龙泉驿区陡沟河污水处理厂和配套管网建设投入运行后，乙方在成都市龙泉驿区工商管理局登记注册项目公司，由项目公司承担本协议乙方的权利和义务，成都陡沟河污水处理有限责任公司即为该项目成立的项目公司）。甲方按照有关法律、法规规定授权乙方在特许期内独家的权利，以使乙方进行投资、建设、拥有、运营和维护陡沟河污水处理厂及厂外配套工程（污水管网），并取得服务费。在特许期结束次日，乙方应向甲方无偿移交污水处理厂。

本特许经营权所含资产包括厂区范围内的房屋建筑物及构筑物、机器设备等全部污水处理设施，以及厂外配套工程。根据特许权协议，甲方无偿提供项目用

地供乙方在特许期内使用。

2. 经营期限

根据《特许权协议》约定，特许期从协议签订生效后开始至25周年止，即自2008年12月18日起至2033年12月18日止（含建设期和特许经营期）。

3. 收费标准、保底水量及额定处理量

收费标准：根据《特许权协议》，本项目服务费由污水处理费和厂外配套工程补偿费组成。

依据协议，初始污水处理服务费价格为 0.91 元/立方米（含税），在特许运营期内，在距上次调价两年间隔期满后（首次申请调价应在投产运营满三年后），并且在此期间物价指数累计上涨不低于 8%，方可申请调整污水处理服务费基价。

一期水价：陡沟河污水处理厂一期于 2011 年 6 月 30 日正式投产运营，2014 年 6 月 30 日后陡沟河污水处理厂便可申请首次调价。根据被评估单位提供的有关说明，以及国家发改委、财政部、住房城乡建设部《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（发改价格[2015]119 号），陡沟河污水处理厂污水处理费明显偏低，陡沟河污水处理厂于 2014 年已符合申请要求，并于 2015 年 8 月已向龙泉驿区物价部门申请首次调价申请调整服务费价格为 1.15 元/立方米，2015 年 12 月 31 日《成都市龙泉驿区人民政府第 119 次常务会议纪要》对调整一期污水处理服务费进行了批准，根据《陡沟河污水处理厂差价核定费单》显示，一期污水处理费上调单价至 0.95 元/立方米（不含税）。

二期水价：根据《成都市龙泉驿区人民政府关于平安等城市污水处理厂建设及运行先关问题的会议纪要》2014 年 1 月 20 日，二期项目水价在水价核定前，按一期水价（0.91 元/吨）预付 60%水费，待水价确定正式签订协议后，按协议约定拨付余款。本次预测根据一期申请及调价情况，二期污水处理费单价按 0.98 元/立方米（不含税）进行预测，假设 2016 年年末污水处理费调价获批，即政府当年年末将余款返还。

厂外配套工程补偿费按投资回报率 9%、日处理能力 2 万立方米，每月计费 30 天，打捆到污水处理费中按月支付。

保底水量：该项目自该协议生效之日起三年内，因进水量不足，污水处理厂处理水量不足设计量 50%时，甲方承诺当日污水处理量按设计量 50%计算污水处理费；自本协议生效之日起满三年后，因进水量不足，污水处理厂日处理水量不足设计量的 75%时，甲方承诺当日污水处理量按设计量的 75%计算污水处理费。

额定处理量：协议内第三条“承诺和保证”，陡沟河公司保证在特许运营期的月均日污水处理量不低于额定处理量（4 万立方米/日），且污水处理厂持续、稳定和安全的，出水符合出水水质标准，否则陡沟河公司向成都经济技术开发区建设发展有限公司支付按条约计算的违约金。

实际处理量：根据陡沟河污水处理厂历史日处理量水平、该区近年污水处理需求，以及陡沟河污水处理厂建设规模高于额定处理规模等因素，陡沟河实际日处理量可达到 4.2 万立方米/日。

4. 项目移交

根据《特许权协议》，四川金海环保工程股份有限公司在特许期内负责成都市龙泉驿区陡沟河污水处理项目的建设、运营、维护并取得服务费（在项目建设完成投入运行后，由四川金海环保工程股份有限公司在龙泉驿区工商管理局登记注册成立项目公司（即成都陡沟河污水处理有限责任公司），由项目公司承担本协议的权利和义务）。特许期满，龙泉驿区陡沟河污水处理项目无偿移交给成都经济技术开发区建设发展有限公司（成都市龙泉驿区人民政府为该项目的授权公司）。在项目移交日二个月之前需对污水处理厂设施进行大修，确保污水厂关键设备的整体完好率达到 95%、其它设备的整体完好率达到 85%、厂内构筑物不存在重大破损。

四、价值类型及其定义

本次评估是为成都陡沟河污水处理有限责任公司增资提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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

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

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2015年8月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2015年8月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

2014年12月19日,《北京首创股份有限公司第六届董事会2014年度第二次临时会议决议公告》

(二) 法律法规依据

- 1.中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日);
- 2.中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日);
- 3.国务院令91号令《国有资产评估管理办法》(1991年11月6日);
- 4.国资办发36号《国有资产评估管理办法施行细则》(1992年7月18日);
- 5.中华人民共和国国务院令第378号《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月27日);
- 6.国务院国资委令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日);
- 7.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》(2006年12月12日);
- 8.国务院国有资产监督管理委员会 国资发产权(2013)64号 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11日);
- 9.第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日);
- 10.北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(2008年2月13日);
- 11.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

- 1.财政部关于印发《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》的通知(财企[2004]20号,2004年2月25日);
- 2.中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18号,2003年1月28日);
- 3.中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知(中评协[2011]227号,2011年12月31日);

4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日）；

5. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218 号，2008 年 11 月 28 日）；

6. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230 号，2011 年 12 月 30 日）；

7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 《龙泉驿区陡沟河污水处理厂特许权协议》及补充协议。；

2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 中华人民共和国国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

2. wind 资讯；

3. 搜集的相关价格信息；

4. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

5. 陡沟河公司与成都经济技术开发区建设发展有限公司签署的“特许权协议”。

（六）其他依据

1. 委托方与中同华签订的《资产评估业务约定书》；

2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》及《盈利预测表》；

3. 被评估单位提供的评估基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

4. 被评估单位相关人员访谈记录；

5. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；

（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

本报告被评估企业以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

本报告被评估企业具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，盈利情况较好，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用收益法进行评估。

因此本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法简介

1.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。本次评估采用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估企业未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流）

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

r: 折现率 (WACC, 加权平均资本成本)

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

n: 预测期限

2. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法, 是指以被评估企业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。

计算公式: 企业股东权益价值 = 资产评估值 - 负债评估值

各单项资产和负债具体评估方法说明如下:

各类资产及负债的评估方法如下:

1、非流动资产

(1) 无形资产

结合本次评估的特许经营权特点, 确定采用超额收益法。超额收益法是先估算无形资产与其他贡献资产共同创造的整体收益, 在整体收益中扣除其他贡献资产的贡献, 将剩余收益确定为超额收益, 并作为被评估无形资产所创造的收益, 将上述收益采用恰当的折现率折现以获得无形资产评估价值的一种方法。具体分为如下步骤:

- (1) 确定特许经营权的经济寿命期;
- (2) 预测经济寿命期内现有特许经营权带来的销售收入;
- (3) 计算特许经营权收益贡献额;
- (4) 采用适当折现率将特许经营权收益贡献额折成现值;
- (5) 将经济寿命期特许经营权收益贡献额的现值相加后确定市场价值。

其中, 特许经营权收益贡献额 = 息税前利润(EBIT) + 折旧摊销 - 营运资金贡献额 - 长期资产贡献额 - 人力资源贡献额

EBIT = 销售毛利 - 营业费用 - 管理费用 - 财务费用 + 借款利息

2、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额, 以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 评估结论确定的方法

收益法是从未来收益的角度出发, 以被评估单位现实资产未来可以产生的收益,

经过风险折现后的现值和作为被评估单位股权的评估价值，能充分反映被评估单位的股权的市场价值。因此，本次评估确定采用收益法的评估结果作为陡沟河公司股东全部权益最终评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 本次评估以持续经营为前提。持续经营在此是指被评估单位的生产经营业务可以持续运营并在可预见的未来，不会发生重大改变。

2. 本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

3. 本次评估基于现有的国家法律、法规、税收政策以及金融政策，不考虑评估基准日后不可预测的重大变化。

4. 本次评估基于被评估单位未来的经营管理团队尽职，按 BOT 协议运营。

5. 本次评估基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

6. 本次评估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

7. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8. 本次评估假设“特许权协议”的签约方能够遵守协议中的各项条款，本协议能够顺利执行，不会出现中途非正常终止的情形。

9. 根据陡沟河污水处理厂历史日处理量水平、该区近年污水处理需求，以及陡沟河污水处理厂建设规模高于额定处理规模等因素，陡沟河实际日处理量可达到 4.2 万立方米/日。

10. 依据协议，初始污水处理服务费价格为 0.91 元/立方米（含税），在特许经营期内，在距上次调价两年间隔期满后（首次申请调价应在投产运营满三年后），并且在此期间物价指数累计上涨不低于 8%，方可申请调整污水处理服务费基价。一期水价：陡沟河污水处理厂一期于 2011 年 6 月 30 日正式投产运营，2014 年 6 月 30 日后陡沟河污水处理厂便可申请首次调价。根据被评估单位提供的有关说明，以及国家发改委、财政部、住房城乡建设部《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（发改价格[2015]119 号），陡沟河污水处理厂污水处理费明显偏低，陡沟河污水处理厂于 2014 年已符合申请要求，并于 2015 年 8 月已向龙泉驿区物价部门申请首次调价申请调整服务费价格为 1.15 元/立方米，2015 年 12 月 31 日《成都市龙泉驿区人民政府第 119 次常务会议纪要》对调整一期污水处理服务费进行了批准，根据《陡沟河污水处理厂差价核定费单》显示，一期污水处理费上调单价至 0.95 元/立方米（不含税）。二期水价：根据《成都市龙泉驿区人民政府关于平安等城市污水处理厂建设及运行先关

问题的会议纪要》2014年1月20日，二期项目水价在水价核定前，按一期水价（0.91元/吨）预付60%水费，待水价确定正式签订协议后，按协议约定拨付余款。本次预测根据一期申请及调价情况，二期污水处理费单价按0.98元/立方米（不含税）进行预测，假设2016年年末污水处理费调价获批，即政府当年年末将余款返还。本次评估是在假设一期污水处理费差价于2016年得到返还、二期污水处理服务费申请调整价格于2016年得到批准并于2016年年末返还的基础上进行的，如逾期未得到批准或返还，需重新进行评估。

11. 根据协议，污水处理厂在到达处理负荷要求后90日内不能出水达标，甲方有权立即发出终止意向通知。本次评估假设被评估单位未来年度进水水质和出水水质均在BOT协议规定的标准范围内。

12. 假设BOT协议及其补充协议能顺利执行，不会出现中途非正常终止的情形。

13. 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响。

14. 根据协议，陡沟河污水处理厂初始股东为四川金海环保工程股份有限公司，在特许经营期内，未经成都经济技术开发区建设发展有限公司批准任何项目公司股东都不得将四川金海环保工程股份有限公司项目公司股权对公司以外进行转让，除非：转让为法律所要求，由司法机关裁定和执行；转让经甲方预先书面批准。本次评估假设本次委托方收购被评估单位股权事宜已经成都经济技术开发区建设发展有限公司批准。

15. 本次评估假设按照“特许权协议”的相关条款的约定，特许经营期满后，本项目能够顺利移交，不存在“特许权协议”载明的影响项目顺利移交的相关情形。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对陡沟河公司股东全部权益价值进行评估。陡沟河公司经审计后资产账面价值为7,721.52万元，负债为4,756.17万元，净资产为2,965.35万元。

（一）收益法评估结果

在持续经营的假设条件下，陡沟河公司股东全部权益评估价值为5,586.89万元，比审计后账面净资产增值2,621.54万元，增值率为88.41%。

收益法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	-			
非流动资产	2	7,721.52			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	-			
在建工程	6				
无形资产	7	7,721.52			
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	7,721.52			
流动负债	11	4,756.17			
非流动负债	12	-			
负债总计	13	4,756.17			
净资产	14	2,965.35	5,586.89	2,621.54	88.41

（二）资产基础法评估结果

在评估基准日 2015 年 8 月 31 日，陡沟河公司总资产账面价值为 7,721.52 万元，负债账面价值为 4,756.17 万元，所有者权益账面价值为 2,965.35 万元；经评估后，总资产评估值为 10,320.00 万元，负债评估值为 4,756.17 万元，净资产评估值 5,563.83 万元，总资产评估值比账面值增值 2,598.48 万元，增值率 33.65%；所有者权益评估值比账面值增值 2,598.48 万元，增值率 87.63%，各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1				
非流动资产	2	7,721.52	10,320.00	2,598.48	33.65
其中：长期股权投资	3				

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6				
无形资产	7	7,721.52	10,320.00	2,598.48	33.65
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	7,721.52	10,320.00	2,598.48	33.65
流动负债	11	4,756.17	4,756.17	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	4,756.17	4,756.17	-	-
净资产(所有者权益)	14	2,965.35	5,563.83	2,598.48	87.63

(三) 两种评估结果的差异

股东全部权益价值的两种评估结果的差异如下表所示：

金额：万元

评估方法	股东全部权益		增值额	增值率
	账面值	评估值		
资产基础法	2,965.35	5,563.83	2,598.48	87.63%
收益法		5,586.89	2,621.54	88.41%
差异额		-23.06		

两种方法评估结果产生差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

(四) 评估结论

评估人员认为，收益法的评估架构更为完整，相关因素的考虑更为客观，因此采用收益评估结果作为最终评估结论。即陡沟河公司股东全部权益的评估价值为 5,586.89 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不

发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本次盈利预测是陡沟河公司管理层以“特许权协议”为基础做出的，评估师做了合理性的判断，基本采纳了管理层的预测。本评估报告也是在这基础上所形成。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是被评估单位及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3.四川金海环保工程股份有限公司与成都经济技术开发区建设发展有限公司（成都市龙泉驿区人民政府授权）于2008年12月18日签订《特许权协议》及补充协议，协议规定陡沟河污水处理厂和配套管网建设完成投入运行后，四川金海环保工程股份有限公司在成都市龙泉区工商管理局登记注册项目公司，由项目公司承担该协议乙方的权利和义务。

四川金海环保工程股份有限公司与成都陡沟河污水处理有限责任公司（项目公司）于2015年8月20日签订《资产划转协议书》，以2015年1月1日为交割日，将其投资建设的污水处理厂及配套管网等项目资产全部划转至成都陡沟河污水处理有限责任公司名下，划转的标的物价值按照亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的亚会（川）专审字[2015]14号报告审定的截止2014年12月31日资产净值80,023,002.58元确定（资产原值为人民币94,077,942.28元），其中3000万元用于增加成都陡沟河污水处理有限责任公司的实收资本，剩余价值部分50,023,002.58元作为四川金海环保工程股份有限公司对成都陡沟河污水处理有限责任公司拥有的合法债权。

4.依据协议，初始污水处理服务费价格为0.91元/立方米（含税），在特许运营期内，在距上次调价两年间隔期满后（首次申请调价应在投产运营满三年后），并且在此期间物价指数累计上涨不低于8%，方可申请调整污水处理服务费基价。一期水价：陡沟河污水处理厂一期于2011年6月30日正式投产运营，2014年6月30日后陡沟河污水处理厂便可申请首次调价。根据被评估单位提供的有关说明，以及国家发改委、财政部、住房城乡建设部《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（发改价格[2015]119号），陡沟河污水处理厂污水处理费明显偏低，陡沟河污水处理厂于2014年已符合申请要求，并于2015年8月已向龙泉驿区物价部门申请首次调价申请调整服务价格为1.15元/立方米，2015年12月31日《成都市龙泉驿区人民政府第119次常务会议纪要》对调整一期污水处理服务费进行了批准，根据《陡沟河污水处理厂差价核定费单》

显示，一期污水处理费上调单价至0.95元/立方米（不含税）。二期水价：根据《成都市龙泉驿区人民政府关于平安等城市污水处理厂建设及运行先关问题的会议纪要》2014年1月20日，二期项目水价在水价核定前，按一期水价（0.91元/吨）预付60%水费，待水价确定正式签订协议后，按协议约定拨付余款。本次预测根据一期申请及调价情况，二期污水处理费单价按0.98元/立方米（不含税）进行预测，假设2016年年末污水处理费调价获批，即政府当年年末将余款返还。本次评估是在假设一期污水处理费差价于2016年得到返还、二期污水处理服务费申请调整价格于2016年得到批准并于2016年年末返还的基础上进行的，如逾期未得到批准或返还，需重新进行评估。

5.根据协议，陡沟河污水处理厂初始股东为四川金海环保工程股份有限公司，在特许经营期内，未经成都经济技术开发区建设发展有限公司批准任何项目公司股东都不得将四川金海环保工程股份有限公司项目公司股权对公司以外进行转让，除非：转让为法律所要求，由司法机关裁定和执行；转让经甲方预先书面批准。本次评估假设本次委托方收购被评估单位股权事宜能够获得成都经济技术开发区建设发展有限公司批准。

6.本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7.本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

8.本评估报告没有考虑控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价影响。

9.本评估结论未考虑流动性的影响。

10.被评估单位及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

提请报告使用者关注上述事项对本次经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2.本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。

3.未征得我公司书面同意，本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方另有约定的除外）

4.本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年2月15日。

评估机构法定代表人授权代表

杨 洋



中国注册资产评估师
杨洋
11030075

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师：

李静静



中国注册
资产评估师
李静静
11140086

北京中同华资产评估有限公司

二〇一六年二月十五日

