

共壹册 第壹册

中明置业有限公司拟转让
河北华冠环保科技有限公司股权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 36 号



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2017 年 2 月 6 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

**中明置业有限公司拟转让
河北华冠环保科技有限公司股权项目
资产评估报告书目录**

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	4
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	4
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 and 情况	13
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	23
资产评估报告书附件.....	25

中明置业有限公司拟转让 河北华冠环保科技有限公司股权项目 资产评估师声明

中明置业有限公司：

受贵公司委托，我们对河北华冠环保科技有限公司于评估基准日2016年12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、负债清单由委托方及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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

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。

中明置业有限公司拟转让 河北华冠环保科技有限公司股权项目 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2017）第 36 号

中明置业有限公司：

北京中同华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，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，对贵公司拟实施股权转让行为涉及的河北华冠环保科技有限公司的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河北华冠环保科技有限公司的股东全部权益价值，评估范围是河北华冠环保科技有限公司申报评估的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，评估基准日为2016年12月31日，价值类型为市场价值。

本次评估采用资产基础法评估河北华冠环保科技有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

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	150.00	150.00	-	-
非流动资产	2	1,370.60	75,510.00	74,139.40	5,409.25
其中：长期股权投资	3	1,370.60	75,510.00	74,139.40	5,409.25
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	-	-	-	-
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	-	-	-	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	-
其他非流动资产	9	-	-	-	-

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
资产总计	10	1,520.60	75,660.00	74,139.40	4,875.66
流动负债	11	2,700.00	2,700.00	-	-
非流动负债	12	-	-	-	-
负债总计	13	2,700.00	2,700.00	-	-
净资产(所有者权益)	14	-1,179.40	72,960.00	74,139.40	6,286.21

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估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。

中明置业有限公司拟转让 河北华冠环保科技有限公司股权项目 资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 36 号

中明置业有限公司：

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，对贵公司拟实施股权转让行为涉及的河北华冠环保科技有限公司股东全部权益在2016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、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中明置业有限公司，被评估企业为河北华冠环保科技有限公司，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）委托方基本情况

1. 注册登记情况

注册名称：中明置业有限公司（以下简称“中明置业”）

类型：有限责任公司（法人独资）

公司住所：保定市竞秀区五四西路 139 号

法定代表人：李宝忠

注册资本：捌亿元整

成立日期：2016 年 12 月 01 日

注册号：91130600MA0802G87L

经营范围：房地产咨询服务；园林绿化工程施工；生态旅游开发。农产品加工、批发、零售（只限分支机构经营）。（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）

2. 公司概况

中明置业成立于 2016 年 12 月 1 日，主要经营房地产咨询，生态旅游开发，园林绿化工程施工等。公司注册资本金 8 亿元，全部由股东河北建设集团有限公司认缴。截至评估基准日，中明置业实缴资本为 0 元。

2016 年 12 月 21 日，根据中明置业董事会决议，中明置业决定投资设立河北华冠环保科技有限公司，认缴出资 2833.2 万元，占股 94.44%。

(二) 被评估企业基本情况

1. 注册登记情况

注册名称：河北华冠环保科技有限公司（以下简称“河北华冠”）

类型：其他有限责任公司

公司住所：保定市竞秀区西二环生态园北腾龙检测线院内

法定代表人：王赛

注册号：91130600MA083EL7XC

注册资本：叁仟万人民币

成立日期：2016 年 12 月 26 日

经营范围：环保技术、设备研发。自来水生产和供应，污水处理及再生利用（限分支机构经营）。（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）

2. 历史沿革

河北华冠系由中明置业和天津中流环保科技有限公司于 2016 年 12 月 26 日投资设立的有限责任公司，公司设立时注册资本 3000 万元，由中明置业认缴出资 2833.2 万元，天津中流环保科技有限公司认缴出资 166.8 万元。2016 年 12 月 30 日，天津中流环保科技有限公司以货币出资 150 万元，截至评估基准日，河北华冠股东出资比例和资本金到位情况如下：

股东	认缴出资额（万元）	占注册资本比例	实缴资本（万元）
中明置业有限公司	2833.20	94.44%	0
天津中流环保科技有限公司	166.80	5.56%	150
合计	3000	100%	150

截至 2017 年 1 月 5 日中明置业有限公司实缴资本 2550 万元，天津中流环保

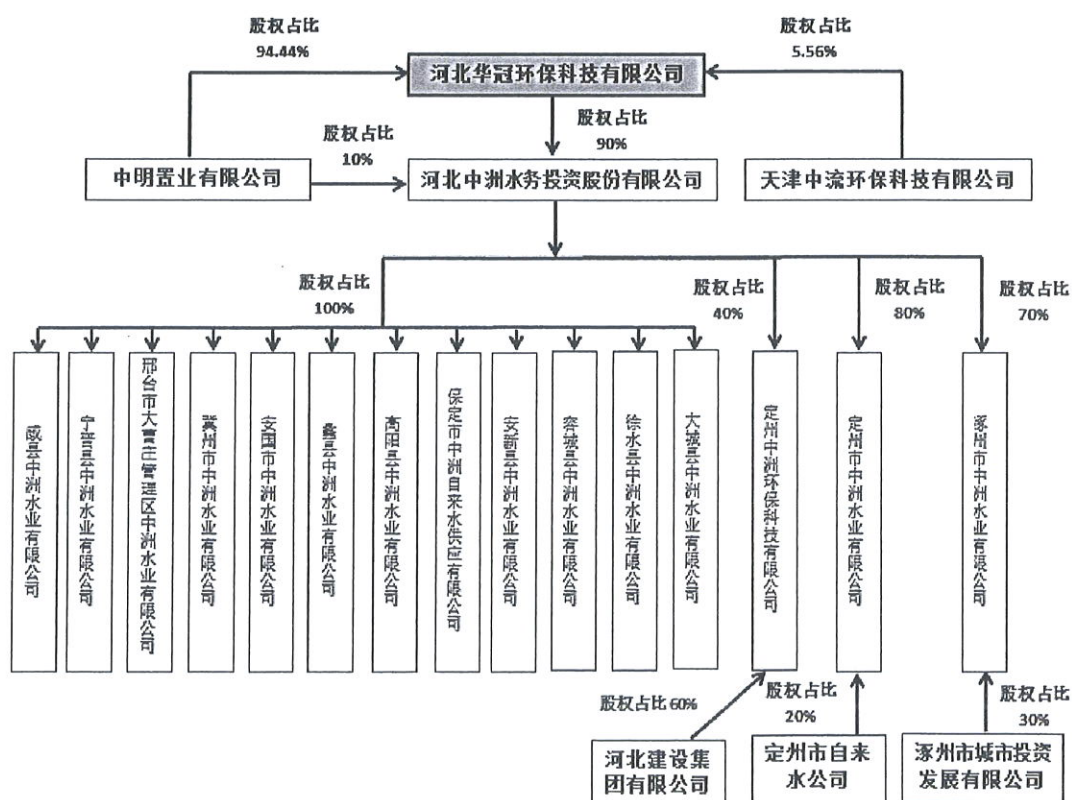
科技有限公司实缴资本 150 万元，合计实缴 2700 万元，占应交注册资本 90.00%。

3. 公司概况

河北华冠成立于 2016 年 12 月 26 日，根据股权转让协议，河北华冠收购河北中洲水务投资股份有限公司（以下简称“中洲水务”）90%的股权成为其控股母公司。中洲水务是水务行业专业的投资、运营公司。公司成立于 2011 年，注册资金 3000 万元，致力于对水行业以 BOT 等方式进行投资、建设、运营。中洲水务旗下共 14 家控股子公司、1 家参股公司，13 个地表水厂项目。

(1) 控、参股公司情况

河北华冠旗下共有 1 个控股二级公司，14 个控股三级公司、1 个参股三级公司，13 个地表水厂项目，项目总规模达到了 90 万吨/日，项目总投资超过 19 亿元。目前，威县、宁晋 2 个水厂已正式运营；定州、安国、冀州、徐水、高阳、满城等 10 个地表水厂项目已建设完毕，预计 2017 年 4 月达到通水条件，进入运营期；涿州水厂尚处于建设期，预计 2017 年 5 月底完工，6 月通水。所有项目均为南水北调工程供水配套 BOT 项目，总规模 86.1 万吨/日，其中一期建设规模 62.85 万吨/日。水厂项目的建设、运营、维护由各三级项目公司分别负责。河北华冠控、参股公司股权结构如下图：



(2) 河北华冠历史经营状况

资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目	2016年12月31日（本部）	2016年12月31日（合并）
流动资产合计	150.00	9,692.14
非流动资产合计	1,370.60	206,737.28
资产总计	1,520.60	216,429.42
流动负债合计	2,700.00	120,965.78
非流动负债合计	-	95,078.00
负债合计	2,700.00	216,043.78
所有者权益合计	-1,179.40	385.64

利润表

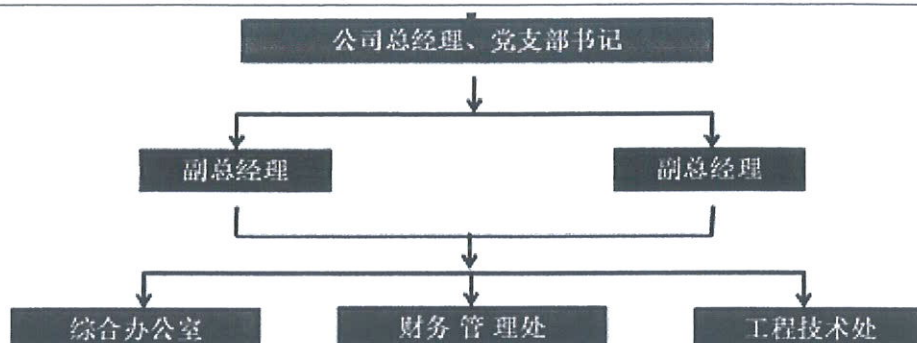
金额单位：人民币万元

项 目	2016年（本部）	2016年（合并）
一、营业总收入	-	797.85
二、营业总成本	-	1006.26
三、营业利润	-	-208.41
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
四、利润总额	-	-208.41
减：所得税费用	-	-
五、净利润	-	-208.41

上述财务报表数据已经审计，其中财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告（致同专字【2017】第110ZC0791号）。

(3) 公司组织架构

截至2016年12月31日，河北华冠本部框架包括综合办公室、财务管理处、工程技术处三个职能部门，其公司框构图如下：



(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位河北华冠的控股股东，拟转让持有的股份。

二、评估目的

根据《河北华冠环保科技有限公司股东会决议》，本评估报告的评估目的是为中明置业拟转让股权事宜所涉及的河北华冠的股东全部权益价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为河北华冠的股东全部权益价值，涉及的范围为河北华冠申报、并经致同会计师事务所专项审计后的评估基准日的资产和负债，具体资产类型包括流动资产、非流动资产、流动负债。各类资产、负债的账面值如下表：

金额单位：人民币元

项目	2016/12/31(本部)	2016/12/31(合并)
流动资产：		
货币资金	1,500,000.00	63,705,626.58
应收票据		
应收账款		3,129,683.00
预付款项		3,972,645.39
其他应收款		26,104,078.02
存货		9,400.00
其他流动资产		
流动资产合计	1,500,000.00	96,921,432.99
非流动资产：		
长期应收款		130,148,102.14
长期股权投资	13,706,031.68	
固定资产		373,097.17
在建工程		1,823,926,562.42
无形资产		112,925,005.51
商誉		
非流动资产合计	13,706,031.68	2,067,372,767.24

项目	2016/12/31(本部)	2016/12/31(合并)
资产总计	15,206,031.68	2,164,294,200.23
流动负债:		
应付账款		473,373,992.94
预收款项		
应付职工薪酬		586,588.12
应交税费		212,284.49
应付利息		536,200.40
其他应付款	27,000,000.00	663,598,728.33
一年内到期的非流动负债		71,350,000.00
流动负债合计	27,000,000.00	1,209,657,794.28
非流动负债:		
长期借款		900,150,000.00
预计负债		50,630,000.00
递延收益		
非流动负债合计		950,780,000.00
负债合计	27,000,000.00	2,160,437,794.28
所有者权益合计	-11,793,968.32	3,856,405.95

1. 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。评估范围内的资产、负债业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了标准无保留意见审计报告（致同专字【2017】第110ZC0791号）。

2. 河北华冠为控股公司，主要资产为长期股权投资，长期股权投资概况如下：

序号	企业名称	级次	注册地	经营范围	注册资本 (万元)	期末实际 出资额(万 元)	上级公 司持股 比例
1	河北中洲水务投资股份有限公司	二级	河北	对给水、中水、污水、垃圾处理业项目建设的投资，自来水生产、供应（待取得许可证调整项目后经营），污水处理及其再利用（待取得环评按行业分类调整后经营）。	3000.00	3000.00	90%
2	定州市中洲水业有限公司	三级	河北	集中式供水	4,500.00	4,500.00	80%
3	宁晋县中洲水业有限公司	三级	河北	对供水项目的投资	500.00	500.00	100%
4	威县中洲水业有限公司	三级	河北	集中式供水	1,000.00	1,000.00	100%
5	邢台市大曹庄管理区中洲自来水供应有限公司	三级	河北	对自来水生产和供应项目的投资	100.00	100.00	100%
6	安国市中洲水业有限公司	三级	河北	供水项目筹建	500.00	500.00	100%
7	冀州市中洲环保科技有限公司	三级	河北	环保设备研发；水处理工程、垃圾处理工程项目的投资、建设与经营。	1,500.00	1,500.00	100%
8	高阳县中洲水业有限公司	三级	河北	自来水生产、供应。	2,000.00	2,000.00	100%
9	保定市中洲自来水供应有限公司	三级	河北	自来水生产、供应。	100.00	100.00	100%
10	蠡县中洲水业有限公司	三级	河北	自来水的生产与供应。	100.00	100.00	100%
11	安新县中洲水业有限公司	三级	河北	自来水的生产与供应	1,660.00	1,660.00	100%
12	容城县中洲水业有限公司	三级	河北	自来水的生产和供应。	2,120.00	2,120.00	100%
13	涿州市中洲水业有限公司	三级	河北	自来水生产和供应；供水管网、泵站及供水设施的建	16,000.00	11,200.00	70%

				设、安装服务；水质检测服务			
14	保定市中诚自来水供应有限公司	三级	河北	对徐水县地表水厂及配水管网项目的投资、建设、管理	3,000.00	3,000.00	100%
15	大城县中洲供水有限公司	三级	河北	自来水的生产和供应	30.00	-	100%
16	定州中洲环保科技有限公司	三级	河北	环保设备的研发；污水处理及再生利用	100.00	-	40%

下属长期股权投资企业的主要资产情况如下表所示：

序号	公司名称	项目名称	经营模式	特许经营期开始日	特许经营年限	保底水量	截止基准日账面价值（万元）	所属会计科目
1	定州市中洲水业有限公司	定州市给水工程项目	BOT	2015/8/10	30年	第一年 3.5 万吨/日，第二年 4 万吨/日，后 4.5 万吨/日	30,570.42	在建工程
2	宁晋县中洲水业有限公司	宁晋县地表水厂项目	BOT	2014/8/1	30年	第一年 2.5 万吨/日，后 3 万吨/日	9,779.73	在建工程
3	威县中洲水业有限公司	威县地表水厂项目	BOT	2014/9/8	30年	当政府购买的饮水量（第一年日均购水 1.2 万吨/日，第二年日均购水 1.5 万吨/日，第三年直致合同期满，日均购水 1.8 万吨/日）低于保底水量（至少为 1.5 万吨/天，在满足实际用水需求的情况下，随着量增加逐步达到最高 3.0 万吨/天。）时；如果甲方购买的饮水量高于保底水量时，按实际购买的水量计算。	11,292.50	无形资产
4	邢台市大曹庄管理区中洲自来水供应有限公司	大曹庄地表水厂项目	BOT	2013/11/30	30年	第一年 0.4 万吨/日，后 0.5 万吨/日	2,000.51	在建工程
5	安国市中洲水业有限公司	安国市地表水厂项目	BOT	竣工验收后首次投产日	30年	第一年 1.5 万吨/日，第二年 2 万吨/日，后 2.5 万吨/日；二期扩建完后以后至合同期满，保底水量双方根据实际用水状况另行协商确定	7,272.46	在建工程
6	冀州市中洲环保科技有限公司	冀州地表水厂项目	BOT	竣工验收合格之日	30年	1-3 年 1 万吨/日，第四年 2 万吨/日，第五年 3 万吨/日，后 4 万吨/日	9,019.22	在建工程
7	高阳县中洲水业有限公司	高阳县地表水厂项目	BOT	商业运营日起	30年	第一年 1.5 万吨/日，第二年 2.5 万吨/日，第三年 3 万吨/日，第四年以后 4 万吨/日	13,944.05	在建工程
	高阳县中洲水业有限公司	高阳县配套管网	BOT	商业运营日起	30年	第一年 1.5 万吨/日，第二年 2.5 万吨/日，第三年 3 万吨/日，第四年以后 4 万吨/日		在建工程
8	保定市市中洲自来水供应有限公司	满城县地表水厂项目	BOT	商业运营日起	30年	第一年 1.4 万吨/日，第二年 3.0 万吨/日，第三年及后 4.2 万吨/日	8,677.41	在建工程
9	蠡县中洲水业有限公司	蠡县地表水厂项目	BOT	商业运营日起	30年	第一年 420 万吨，第二年 560 万吨，第三年 700 万吨，后 1380 万吨	7,513.88	在建工程
10	安新县中洲水业有限公司	安新县地表水厂项目	BOT	商业运营日起	30年	第 1 年 1.5 万吨/日，第 2 年 1.7 万吨/日，第 3-30 年 1.9 万吨/日	5,521.27	在建工程

1 1	容城县中洲水业有限公司	容城县水厂项目	BOT	商业运营 日起	30年	第一年 220 万吨，第二 年 330 万吨，第三年 440 万吨，第四年 550 万吨， 后 1100 万吨	5,117.46	在建工程
1 2	涿州市中洲水业有限公司	涿州、松林 店地表水 厂项目	BOT	2016/4/29	30年	第一年 766.5 万吨，第二 年 1489.2 万吨，第三年 2190 万吨，第四年及后 2920 万吨	62,769.34	在建工程
1 3	保定市中诚 自来水供应 有限公司	徐水项目	BOT	商业运营 日起	30年	第一年 3 万吨，第二年 4 万吨，第三年及以后 5 万吨	20,193.64	在建工程
合 计							193,671.89	

4. 母公司无账面记录的无形资产

下属孙公司威县中洲水业有限公司账面记录的无形资产为特许经营权。

河北威县人民政府和河北建设集团有限公司于2014年3月24日签订特许经营协议，约定以BOT模式在威县建设3.0万吨/日南水北调地表水厂和投资估算表中确定范围内的城市配水管网。河北建设集团授权河北中洲水务投资股份有限公司作为其执行方，特许经营期限为30年，由威县中洲水业有限公司实际执行该特许经营协议，负责建设及运营水厂。截止到评估基准日，威县中洲水业有限公司无形资产账面价值为112,925,005.51元。

5. 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估人员已提示被评估单位对评估对象内的全部资产进行清查、申报，被评估单位河北华冠承诺，没有表外资产。

6. 本次评估未引用其他机构出具的评估结论。

四、 价值类型及其定义

本次评估是为拟转让股权提供价值参考，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持续下去。

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2016年12月31日。

以2016年12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

《河北华冠环保科技有限公司股东会决议》（2017年1月22日）；

（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）
2. 中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》（2014年3月1日）；
3. 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）；
4. 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《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》的通知（中评协[2008]217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. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协（2012）248号）；
8. 中评协发布的《PPP项目资产评估及相关咨询业务操作指引》；（中评协（2016）38号）
9. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 特许经营权协议
2. 其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 北京科学技术出版社的《资产评估常用数据及参数手册》（第二版）；
2. 关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知（财税[2013]37号）；
3. 被评估公司签订特许经营合同、协议；
4. 中国人民银行现行贷款利率；
5. 搜集的相关价格信息；
6. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(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. 委托方及被评估单位提供的 2013 至 2015 年审计报告及基准日会计报表、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；
3. 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。

1.河北华冠：由于河北华冠公司成立时间较短，属于对下属二、三级公司的管理公司，本身无实际业务，主要资产为长期股权投资—中洲水务，本次评估对其采用资产基础法评估。

2.中洲水务：中洲水务为对下属水务项目公司的管理公司，本次评估采用合并口径。

在市场资产交易中，任何投资者的目的非常明确，即投资是为了收益，某项资产交易能否成功以及成交价格的高低取决于该项资产在未来能否为投资者带来收益及收益能力的高低，而不是取决于购建被交易资产的成本。对于任何一项不能获得最低预期收益的资产，投资者是不会进行投资的。因此，一项资产在未来能否具有获利能力及获利能力的大小就成为其交易及交易价格的最基础条件，收益法正是以被评估资产未来收益能力作为价值评估的基础，因而在市场经济社会中容易被社会所接受。同时，目前国内已有多家以供水为主要业务的上市公司，且其业务和上市交易已在5年以上，满足采用市场法评估的条件。

综上所述，本次评估对于河北华冠采用资产基础法进行评估，对其子公司中洲水务股东权益价值确定采用市场法-上市公司比较法和收益法进行评估。

（二）评估方法简介

1. 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。

2. 上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。

所谓上市公司比较法就是通过比较与委估企业处于同一或类似行业上市公司的价值来确定委估企业的市场价值。这种方式一般是首先选择与被评估单位处于同一或类似行业并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的股权市场价值和企业整体价值。另一方面，再选择对比公司的一个或几个收益性和/或资产类参数，如NOIAT（税后现金流）、EBIT、EBITDA或总资产等作为“分析参数”（“Benefit”），最后计算对比公司价值与所选择分析参数之间的比例倍数关系—称之为“比率乘数”（Multiples），然后再通过“比率乘数”的修正分析得到被评估公司的比率乘数，将上述比率乘数乘以被评估单位相应的分

析参数从而得到委估企业的价值。

①本次评估选用如下全投资口径的比率乘数：

- 全投资资本市场价值与税息前收益比率乘数(EBIT)
- 全投资资本市场价值与税息折旧/摊销前收益比率乘数(EBITDA)
- 全投资资本市场价值与企业税后现金流比率乘数 (NOIAT)

②比率乘数的估算与修正

由于被评估单位与对比公司之间存在经营风险的差异，包括公司特有风险等，因此需要进行必要的经营风险因素差异修正。我们以折现率参数作为被评估单位与对比公司经营风险的反映因素。

另一方面，被评估单位与对比公司可能处于企业发展的不同期间，对于相对稳定期的企业未来发展相对比较平缓，对于处于发展初期的企业可能会有一段发展相对较高的时期。另外，企业的经营能力也会对未来预期增长率产生影响，因此需要进行预期增长率差异的相关修正。

③被评估公司价值确定

利用如下公式计算被评估单位市场价值。

被评估单位股权价值=（经营性资产价值－付息负债价值）×（1-不可流通折扣率）+非经营性资产价值

经营性资产价值=被评估单位NOIAT比率乘数（EBIT比率乘数、EBITDA比率乘数）×被评估单位的NOIAT（EBIT、EBITDA）

3. 收益法

收益法是基于一种普遍接受的原则。该原则认为一个企业的整体价值可以用企业未来现金流的现值来衡量。收益法评估中最常用的为折现现金流模型，该模型将资产经营产生的现金流用一个适当的折现率折为现值。

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估企业的股东全部权益价值；D—评估对象的付息债务价值；B—被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：ΣCi—被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产

的价值；P—被评估企业的经营性资产价值：

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

式中：R_i—被评估企业未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；r—折现率；n—评估对象的未来预测期。

对于全投资资本，上式中 R_i=净利润+折旧/摊销+税后利息支出—营运资金增加—资本性支出

(三) 评估结论确定的方法

1.河北华冠：采用资产基础法的评估结论。

2.中洲水务：虽然收益法和市场法同时涵盖了诸如客户资源、商誉、人力资源、技术业务能力等无形资产的价值，但市场法对企业预期收益仅考虑了增长率等有限因素对企业未来价值的影响，并且其价值乘数受股市波动的影响较大。因此，本次评估采用收益法的评估结果作为中洲水务的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

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、核对、勘查、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

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法继续经营；
4. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 本次评估假设纳入评估范围的特许经营权来源合法，且未来的盈利预测能够达到被评估单位预测的水平；
6. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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；
8. 本次评估基于被评估单位未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，被评估单位的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。
9. 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。
10. 根据《关于威县南水北调配套工程水厂项目特许经营合同》内第4.3条：“甲方须在运营期前十年内将管网部分投资回购完毕。”本次评估假设该条涉及的管网部分由威县政府于2018年全部回购。
11. 本次评估假设截止评估基准日尚未运营的水厂项目（定州市给水工程项目、邢台市大曹庄管理区南水北调水厂项目、河北安国市地表水厂工程项目、冀

州地表净水厂工程一期项目、高阳县地表水厂项目、高阳县地表水厂配套管网工程项目、保定市满城县地表水厂项目、蠡县地表水厂项目、安新县中心城区地表水厂项目、容城县南水北调配套地表水厂及城区管网工程项目、)于2017年4月开始正式运营。

12. 《涿州市南水北调地表水厂及配套管网PPP项目》协议内第2.3条规定,“本项目2016年3月初开工建设,2017年6月建成使用。本项目特许经营期30年(含建设期),其中建设期15个月(水厂及主干管网建设期为10个月),运营期28年9个月。”本次评估假设该项目建成使用时间符合协议要求。

13. 本次评估假设各水厂在运营期内,甲方(政府机关)能够依照特许经营协议内规定按期支付当期水费。

14. 本次评估假设未来期间各水厂运营后的水处理服务费与本次评估中所采用的水处理服务费差异不大。

15. 评估中选用了特许经营协议中约定的参数,本次评估假设未来实际运营中该参数不会发生变化。

16. 本次评估假设股东于年度内均匀获得净现金流。

当出现与前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

本次评估的河北华冠业经审计的会计报表总资产账面价值为1,520.60万元,负债为2,700.00万元,净资产为-1,179.40万元。

河北华冠股东全部权益在持续经营的假设条件下,采用资产基础法确定的评估价值为72,960.00万元,比所有者权益账面价值增值74,139.40万元,增值率为6,286.21%。

评估结果见下表:

资产评估结果汇总表(成本法)

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	150.00	150.00	-	-
非流动资产	2	1,370.60	75,510.00	74,139.40	5,409.25
其中:长期股权投资	3	1,370.60	75,510.00	74,139.40	5,409.25

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	-	-	-	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	-
其他非流动资产	9	-	-	-	-
资产总计	10	1,520.60	75,660.00	74,139.40	4,875.66
流动负债	11	2,700.00	2,700.00	-	-
非流动负债	12	-	-	-	-
负债总计	13	2,700.00	2,700.00	-	-
净资产(所有者权益)	14	-1,179.40	72,960.00	74,139.40	6,286.21

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。未考虑评估基准日以后利率变化对评估结果造成的影响。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；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. 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。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 纳入本次资产评估范围的主要资产为河北华冠所属子公司的特许经营权，因此，本次评估的主要假设前提为纳入评估范围的特许经营权来源合法，且未来的经营收益能够达到被评估单位预测的水平。

6. 委托方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；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

行确认或发表意见已超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用者关注本报告中披露的有关产权瑕疵及权证不完备事项对评估结论的影响，包括：

(1) 子公司长期股权投资-冀州市中洲环保科技有限公司

衡水市南水北调配套工程-冀州地表净水厂工程一期（BOT项目）特许经营合同由冀州市人民政府与河北建设集团有限公司签订，合同中约定由河北建设集团有限公司授权其全资子公司成立的项目公司作为其执行方，在该合同中没有明确由冀州市中洲环保科技有限公司实施该水厂项目。

(2) 子公司长期股权投资中各公司水厂项目前期工程证照存在瑕疵情况

①宁晋县中洲水业有限公司：无工程施工许可证；

②定州市中洲水业有限公司：无用地规划许可证、无工程规划许可证、无工程施工许可证；

③保定市中诚自来水供应有限公司：无用地规划许可证、无环评批复；

④安国市中洲水业有限公司：无工程规划许可证、无工程施工许可证；

⑤安新县中洲水业有限公司：无用地规划许可证、无工程规划许可证、无工程施工许可证；

⑥高阳县中洲水业有限公司管网项目：无工程规划许可证、无工程施工许可证；

⑦冀州市中洲环保科技有限公司：无用地规划许可证、无工程规划许可证、无工程施工许可证；

⑧容城县中洲水业有限公司：无用地规划许可证、无环评批复、无工程规划许可证、无工程施工许可证；

⑨蠡县中洲水业有限公司：无工程施工许可证；

⑩保定市中洲自来水供应有限公司：无用地规划许可证、无工程规划许可证、无工程施工许可证。

(3) 中洲水务公司的二台车辆存在权属瑕疵，具体如下：

①冀 FX1336,本田车，证载所有权人为河北建设集团有限公司；

②冀 FKL060,通用别克车，证载所有权人为孙建周。

上述产权瑕疵均已获得中洲水务的承诺，各事项不存在权属纠纷，并且正在办理完善上述产权瑕疵事宜，本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

7. 根据《关于威县南水北调配套工程水厂项目特许经营合同》内第 4.3 条：

“甲方须在运营期前十年内将管网部分投资回购完毕。”本次评估结论是在该条涉及的管网部分于 2018 年由威县政府全部回购基础上做出的。我们提请报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

8. 本次评估结论是在评估基准日尚未运营的水厂项目（定州市给水工程项目、邢台市大曹庄管理区南水北调水厂项目、河北安国市地表水厂工程项目、冀州地表净水厂工程一期项目、高阳县地表水厂项目、高阳县地表水厂配套管网工程项目、保定市满城县地表水厂项目、蠡县地表水厂项目、安新县中心城区地表水厂项目、容城县南水北调配套地表水厂及城区管网工程项目）于 2017 年 4 月开始正式运营做出的，河北华冠对此运营日期进行了承诺。我们提请报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

9. 《涿州市南水北调地表水厂及配套管网 PPP 项目》协议内第 2.3 条规定，“本项目 2016 年 3 月初开工建设，2017 年 6 月建成使用。本项目特许经营期 30 年（含建设期），其中建设期 15 个月（水厂及主干管网建设期为 10 个月），运营期 28 年 9 个月。”本次评估结论是在该项目建成使用时间符合协议要求下做出的，河北华冠对此运营日期进行了承诺。我们提请报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

10. 本次评估结论是在各水厂在运营期内，甲方（政府机关）能够依照特许经营协议内规定按期支付当期水费的条件下做出的。

11. 本次评估结论是在未来期间各水厂运营后的水处理服务费与特许经营协议内约定的相符的条件下做出的。我们提请报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

12. 河北华冠下属项目公司威县水厂于 2015 年 3 月 28 日已开始投入运营，截至评估基准日，运营水量共计 6,574,386.00 立方米，运营收入 13,803,786.50 元，甲方河北省威县人民政府已支付了 11,088,217.00 元。特许经营权协议内第 11.2 条：乙方应于每个运营月结束之日起 10 个工作日内，向甲方出具书面付款通知书。甲方应于 30 个工作日内支付水费至乙方指定的银行账户。逾期则按 16.2.2 条款（甲方未按时支付饮用水水处理服务费，超过三十（30）天未支付，除当月本金和同期银行贷款利息外，向乙方每天支付所欠费用部分的同期银行贷款利息 1.5 倍违约金；如超过六十（60）天甲方还未支付水处理服务费，除本金和同期银行贷款利息外，甲方向乙方支付所欠费用部分的同期银行贷款利息

的 3.0 倍违约金；如超过九十（90）天未支付（不可抗力造成的除外），乙方有权选择适当的法律手段解决支付争议。）违约责任有关规定执行。本次评估结果未考虑该运营收入逾期支付造成的违约责任。

13.河北华冠下属项目公司涿州市中洲水业有限公司于 2016 年 12 月 1 日与交通银行保定分行签署了《最高额质押合同》，合同约定为涿州市中洲水业有限公司与交通银行签订的贷款主合同提供质押担保，质押财产为涿州市住房和城乡建设局和涿州市中洲水业有限公司签订的特许经营合同所涉及的特许经营权及其收益权。本次评估结果未考虑上述事项对评估结果的影响。

14.本次评估假设截止评估基准日尚未运营的水厂项目（定州市给水工程项目、邢台市大曹庄管理区南水北调水厂项目、河北安国市地表水厂工程项目、冀州地表净水厂工程一期项目、高阳县地表水厂项目、高阳县地表水厂配套管网工程项目、保定市满城县地表水厂项目、蠡县地表水厂项目、安新县中心城区地表水厂项目、容城县南水北调配套地表水厂及城区管网工程项目）于 2017 年 4 月开始正式运营。

15.《涿州市南水北调地表水厂及配套管网 PPP 项目》协议内第 2.3 条规定，“本项目 2016 年 3 月初开工建设，2017 年 6 月建成使用。本项目特许经营期 30 年（含建设期），其中建设期 15 个月（水厂及主干管网建设期为 10 个月），运营期 28 年 9 个月。”本次评估假设该项目建成使用时间符合协议要求。

16.本次评估假设未来期间各水厂运营后的水处理服务费与本次评估中所采用的水处理服务费差异不大。

17.评估中选用了特许经营协议中约定的参数，本次评估未考虑未来实际运营中该参数变化对评估结果的影响。

18.本评估结论未考虑控股权等因素产生的溢价或折价的影响。

19.本评估结论未考虑流动性的影响。

20.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期后事项：

2017 年 1 月 5 日，河北华冠的股东中明置业实缴注册资本 2550 万元，全部为货币出资，该事项对河北华冠的股东权益价值构成影响，提醒报告使用者关注。

我们提请报告使用人关注上述各事项对评估结论的影响。

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。

2. 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。

3. 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。如有效期内资产状况、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2017年2月6日。

[此页无正文，为签字盖章页]

评估机构法定代表人授权代表：

杨洋

杨洋



资产评估师：

资产评估师：

吕浩

吕浩



北京中同华资产评估有限公司

二〇一七年二月六日

