

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北广济药业股份有限公司拟股权转让事宜  
涉及的武穴市三利制水有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

开元评报字[2020]512号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零二零年八月十五日

# 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： 1143020011202000494

资产评估报告名称： 湖北广济药业股份有限公司拟股权转让事宜涉及的武穴市三利制水有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 开元评报字[2020]512号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 孟利(资产评估师)、吴凌志(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
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	6
二、评估目的	21
三、评估对象和评估范围	22
四、价值类型	22
五、评估基准日	23
六、评估依据	23
七、评估方法	26
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设	40
十、评估结论	41
十一、特别事项说明	42
十二、资产评估报告使用限制说明	43
十三、资产评估报告日	45
资产评估报告附件	47



## 声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、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国家法律、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。

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、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充分关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估专业人员业已对本资产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；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料

进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**湖北广济药业股份有限公司拟股权转让事宜  
涉及的武穴市三利制水有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告摘要**

开元评报字[2020]512号

开元资产评估有限公司接受湖北广济药业股份有限公司（简称“委托人”或“广济药业”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对湖北广济药业股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的武穴市三利制水有限公司（简称“三利制水”或“公司”或“被评估单位”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

**一、评估目的**

湖北广济药业股份有限公司依据2020年6月26日武穴市人民政府《武穴市人民政府关于征收武穴市三利制水有限公司实施城乡供水一体化的函》（武政函[2020]43号），拟股权转让事宜，为此需对该经济行为所涉及的武穴市三利制水有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围**

本次评估的评估对象为武穴市三利制水有限公司于评估基准日2020年6月30日的股东全部权益价值。本次评估的评估范围为武穴市三利制水有限公司经审计的于评估基准日2020年6月30日的全部资产及承担的全部负债。

**三、价值类型**

价值类型为市场价值。

**四、评估基准日**

评估基准日为2020年6月30日。

**五、评估方法**

评估方法为资产基础法和收益法。

**六、评估结论及其有效使用期**

截至评估基准日，武穴市三利制水有限公司申报评估并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为2,521.84万元（其中流动资产938.30万元，固定资产1,037.43万元，在建工程401.15万元，无形资产144.95万元）、负债

总额账面值为1,437.90万元（其中流动负债1,102.90万元，非流动负债335.00万元）、所有者（股东）权益账面值为1,083.94万元。

经评估，武穴市三利制水有限公司股东全部权益于评估基准日2020年6月30日的市场价值评估结论为4,245.00万元（大写为人民币肆仟贰佰肆拾伍万元整），评估增值额为3,161.06万元，增值幅度为292%。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 七、特别事项说明

### （一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

武穴市三利制水有限公司共有4处房屋建筑物未办理房屋所有权证，具体如下：

序号	房屋名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	加氯间	砖混	2003年2月	m <sup>2</sup>	35.84
2	取水泵房	砖混	2003年2月	m <sup>2</sup>	168.75
3	新仓库	砖混	2012年12月	m <sup>2</sup>	57.20
4	卫生间改建工程	砖混	2019年5月	m <sup>2</sup>	42.90

对上述未办理房屋所有权证的房屋建筑物，若该部分房屋产权出现问题应由被评估单位承担相应法律责任。本次评估的房屋建筑物以被评估单位申报数为准，如未来专业机构测绘面积与本次评估面积有差异，应按专业机构测绘面积调整本次评估结果。

### （二）重要的利用专家工作及相关报告情况

委托人就本次经济行为聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2020年6月财务报表进行了审计，于2020年8月14日出具（大信专审字[2020]第2-00432号）《专项审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《专项审计报告》相关信息及数据。

### （三）其他需要特别说明的事项

1.武穴市环保局2017年向武穴市政府提交了《关于调整武穴市三利水厂取水口的报告》，建议武穴市三利制水有限公司将取水口上移至市水务公司二水厂现取水口处，新增取水管网至三利水厂，武穴市政府批复同意该取水口调整方案，

故自2017年11月10日起停止原取水口取水，在新取水设施完成改造前，由武穴市水务有限公司实施统一供水，供水价格为0.7元/吨。

因上述事宜，目前被评估单位上述制水设施基本已停止使用，根据武穴市四大行动领导小组办公室武四办发[2019]5号《关于研究广济药业、宏森公司、嘉路喜再生资源等企业有关问题会议纪要》指出：“广药三利制水公司要讲政治、勇担当，大力配合、积极推进城乡供水一体化的实施；针对三利制水公司提出的取水口关停影响以后资产评估公允性的问题，在今后评估中可视同三利制水公司有取水口来进行评估。”根据会议纪要文件，对被评估单位未来收益预测视同于被评估单位取水口能够正常使用，被评估单位能够正常生产经营。本次预测基于目前用户数量和2015年、2016年正常生产用水的收入和成本进行分析和预测。

2.由于受客观因素的限制，我们未能对管网的具体状况包括材质、长度、管径等情况进行现场实地勘察。本次对于距评估基准日时间较近的，评估人员通过查阅相关施工合同、竣工结算等施工资料来判断，对于距评估基准日时间较久的管网工程，具体情况是由企业通过相关工程施工人员日常维修保养等积累经验作为判断依据，最终由被评估单位申报数据为依据，如未来专业机构测绘数据与本次被评估单位申报数据有差异，应按专业机构测绘数据调整本次评估结果。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



湖北广济药业股份有限公司拟股权转让事宜  
涉及的武穴市三利制水有限公司股东全部权益价值  
**资产评估报告**

开元评报字[2020]512号

湖北广济药业股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受湖北广济药业股份有限公司（简称“委托人”或“广济药业”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对湖北广济药业股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的武穴市三利制水有限公司（简称“三利制水”或“公司”或“被评估单位”）的股东全部权益在评估基准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、被评估单位和其他评估报告使用者**

**（一）委托人概况**

本次评估的委托人是湖北广济药业股份有限公司，其基本信息如下：

公司名称：湖北广济药业股份有限公司

统一社会信用代码：91420000707016110B

住所：湖北武穴市江堤路1号

法定代表人：安靖

注册资本：34699.5039万元人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1993年5月28日

营业期限：1993年5月28日至无固定期限

经营范围：生产经营大容量注射剂（玻璃瓶、软袋）、原料药（核黄素磷酸钠、维生素B2、恩替卡韦、阿托伐他汀钙、盐酸坦洛新、利奈唑胺、替加环素、依普利酮、甲磺酸帕珠沙星、硫酸氢氯吡格雷、替硝唑）、片剂、颗粒剂、凝胶剂、乳膏剂；食品添加剂生产、销售；饲料添加剂的生产、销售；桶装纯净水生产、销售；内部职工食堂（不含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品）；货物进出口及技术进出口（不含国家限制或禁止企业经营的货物及技术）；生产直接接触药品内包装材料（多层共挤输液用袋）；单一饲料的生产、销售；

工业盐的生产与销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

## （二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是武穴市三利制水有限公司，其基本信息如下：

### 1.被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

公司名称：武穴市三利制水有限公司

统一社会信用代码：91421182744624887Q

住所：武穴市十八号路旁

法定代表人：杨国旺

注册资本：1000万元人民币

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：2003年1月1日

营业期限：2003年1月1日至2032年12月31日

经营范围：自来水生产、供应（在许可证有效期限内经营）；给排水设备材料销售；凭资质证和《安全生产许可证》从事市政公用工程施工。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

### 2.历史沿革、股东及持股比例

#### （1）2003年1月1日，公司成立

武穴市三利制水有限公司前身系武穴市城东自来水厂，2003年武穴市水利局联合湖北广济药业股份有限公司对供水服务中心进行了股份制改制，组建了武穴市三利制水有限公司，设立时的注册资本为1000万元，企业类型为有限责任公司，住所为武穴市十八号路旁，设立时的法定代表人为郑早亮，经营范围为自来水生产、供应（有效期至2017年5月12日止）；给排水设备材料销售；凭资质证和《安全生产许可证》从事市政公用工程施工。（上述经营范围涉及行政许可的项目凭有效许可证件经营。）

#### （2）设立时，股权结构如下

公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 万元	实际出资情况 万元	出资 类型	注册资 本占比
1	湖北广济药业股份有限公司	400	400	实物	40%
2	武穴纸业业有限公司	300	300	实物	30%

3	武穴市水利供水服务中心	300	300	实物	30%
合计		1,000.00	1,000.00		100%

### (3) 股权结构发生变更

2006年12月、2008年9月，武穴纸业有限公司和武穴市水利供水服务中心分别将30%的股权转让给湖北广济药业股份有限公司，并分别签署了《股权转让协议》和《武穴市三利制水有限公司股权转让协议书》。

变更后的股权结构：

股东名称	股权占比	注册资本	实收资本	出资类型
湖北广济药业股份有限公司	100%	1000.00万元	1000.00万元	实物

### (4) 法定代表人变更

2016年3月7日，武穴市三利制水有限公司法定代表人由郑早亮变更为阮忠义。2018年8月24日，武穴市三利制水有限公司法定代表人由阮忠义变更为杨国旺。

截至评估基准日，被评估单位的股权结构如下：

股东名称	股权占比	法定代表人	注册资本	实收资本	出资类型
湖北广济药业股份有限公司	100%	杨国旺	1000.00万元	1000.00万元	实物

## 3. 产权结构及旗下子公司情况

截至评估基准日，无下设子公司。

## 4. 被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

被评估单位近3年及评估基准日的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/6/30
总资产	24,445,520.45	26,085,368.25	24,085,567.74	25,218,356.08
总负债	14,698,583.33	15,811,846.78	12,002,894.69	14,379,004.69
所有者权益	9,746,937.12	10,273,521.47	12,082,673.05	10,839,351.39
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 6 月 30 日
营业收入	8,713,855.68	10,769,063.24	14,084,264.07	2,759,770.50
净利润	784,198.05	526,584.35	1,798,196.26	-1,000,306.12
经营性现金净流量	4,246,601.30	2,315,345.94	-4,651,087.49	-211,361.00
投资性现金净流量	-781,488.06	-348,231.36	-	840,000.00

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/6/30
融资性现金净流量	-	-	-	-
审计报告类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	专项审计报告

## 5.被评估单位的业务经营情况

武穴市三利制水有限公司前身系武穴市城东自来水厂，设计日供水量4万吨，实际日供水能力2万吨，于1996年1月开始建设，1996年6月正式投产运行，2003年武穴市水利局联合湖北广济药业股份有限公司对供水服务中心进行了股份改制，组建了武穴市三利制水有限公司。位于武穴市十八号路旁，经营范围为自来水生产、供应（在许可证有效期限内经营）；给排水设备材料销售；凭资质证和《安全生产许可证》从事市政公用工程施工。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营），近几年主要负责武穴市东城区企、事业单位及居民用水。

武穴市三利制水有限公司设计日供水量4万吨，实际供水能力2万吨。主体供水建筑有取水泵船、混合反应池、斜管沉淀池、虹吸滤池、清水库、送水泵房、排污泵房、加氯消毒间等附属设施。被评估单位近几年收入的不断增加主要为城东新区已建成楼盘的入水管网的接入、自来水表的安装和二次供水设备安装等工程施工业务的增加。水费收入历史年度趋于稳定上升态势，未来年度随着已经接通供水管网的交付楼盘和在建楼盘的不断增加，被评估单位的水费收入也会带来大的提升。

## 6.被评估单位的重要资产状况

武穴市三利制水有限公司重要资产主要包括存货、固定资产、在建工程和土地使用权。

（1）存货包括原材料和在产品。具体情况介绍如下：

1) 原材料：共计552项，账面价值为443,993.30元。主要为用于管道施工的不同零部件，例如：法兰管、钢管、伸缩器及闸阀等，均为近期购买，保存环境良好，无明显损耗，全都存放于武穴市三利制水有限公司仓库内。

2) 在产品：共计6项，账面价值为1,021,867.09元，主要为排水管道工程及二次供水设备安装等，施工地点主要位于武穴市东城区，均为近期开工建设。

（2）固定资产：列入评估范围的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备及电子设备，账面原值合计 19,868,685.42 元，账面净值合计 10,374,324.34 元。

1) 房屋建筑物：

被评估单位申报的房屋共计 6 项，主要为加氯间、送水泵房、取水泵房、

综合办公楼等房屋建筑物，账面原值 1,727,377.01 元，账面净值 866,320.39 元。房屋建筑物分布于武穴市武穴办事处吴谷英社区十八号路东侧等 2 户，大部分建于 2003 年前后，截至评估基准日，委估的大部分房屋建筑物正常使用，外观和保养情况一般。

武穴市三利制水有限公司共有 2 处房屋建筑物已办理房屋所有权证，不动产权证编号为鄂 2019 武穴市不动产权第 0007196 号；权利人为武穴市三利制水有限公司；坐落于武穴市武穴办事处吴谷英社区十八号路东侧等 2 户；权力类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权力性质为出让/自建房；用途为工业用地/办公；面积为土地使用权面积 8738.51 m<sup>2</sup>/房屋建筑物面积 711.66 m<sup>2</sup>；使用期限：国有建设用地使用权 2003 年 12 月 15 日起 2027 年 12 月 15 日止；房屋结构：混合结构；泵房建筑面积：284.61 m<sup>2</sup>；办公楼建筑面积：427.05 m<sup>2</sup>。

武穴市三利制水有限公司共有 4 处房屋建筑物未办理房屋所有权证，具体如下：

序号	房屋名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	加氯间	砖混	2003 年 2 月	m <sup>2</sup>	35.84
2	取水泵房	砖混	2003 年 2 月	m <sup>2</sup>	168.75
3	新仓库	砖混	2012 年 12 月	m <sup>2</sup>	57.20
4	卫生间改建工程	砖混	2019 年 5 月	m <sup>2</sup>	42.90

对未办理房屋所有权证的房屋建筑物，若该部分房屋产权出现问题应由被评估单位承担相应法律责任。本次评估的房屋建筑物以被评估单位申报数为准，如未来专业机构测绘面积与本次评估面积有差异，应按专业机构测绘面积调整本次评估结果。

### 2) 构筑物：

被评估单位申报的构筑物共计 27 项，主要为斜管沉淀池、虹吸池、清水库、新加药间、输水管道等，账面原值为 14,943,740.67 元，账面净值为 8,558,861.45 元。截至评估基准日，上述生产车间、输水管道等工程均有相关工作人员负责定期检查维修，使用正常，外观和保养情况较好。

### 3) 机器设备：

被评估单位申报的机器设备共计 135 项，主要为配电柜、压力表、蝶阀和加氯机等，账面原值为 2,761,467.82 元，账面净值为 826,018.83 元，大部分设备于 2003 年后购置并投入使用。设备均能够正常使用，设备外观情况一般，目前存放于公

司泵房、加氯气间等其他工程施工地点，有相关人员对其进行定期维修保养。

#### 4) 电子设备：

被评估单位申报的电子设备共计57项，账面原值 436,099.92元，账面净值 123,123.67元，主要为电脑、空调等办公设备，大部分于2003年以后购置并使用，截止评估基准日电子设备大部分存放于武穴市三利制水有限公司办公楼内，设备外观情况较好。

#### (3) 在建工程

被评估单位申报的在建工程为城东新区19号路、20号路管网工程、永宁大道改造工程、景阳路管网工程和广济大道管网工程等，账面价值4,011,515.70元，大都于2014年和2016年开工，其中景阳路管网工程和永宁大道工程截至评估基准日已完工。

#### (4) 无形资产

本次评估的无形资产为土地使用权，账面原值为1,913,136.30元，账面价值为1,449,511.02元。无形资产—土地使用权具体明细如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称及位置	起止日期	用地性质	准用年限	用途	面积(m <sup>2</sup> )
1	鄂(2019)武穴市不动产权第0007196号	武穴市武穴办事处吴谷英社区十八号路东侧	2003/12—2027/12/15	出让	24	工业用地	8,738.51

### 7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；

(3) 会计制度：执行企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

(4) 记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则；

(5) 主要税种及税率

1) 增值税税率为分别为3%、6%、13%，按扣除进项税后的余额缴纳；

2) 企业所得税为20%；

3) 城市维护建设费为应纳流转税额的7%；教育费附加为应纳流转税的3%；地方教育费附加税为应纳流转税的1.5%。

### 8.被评估单位所在行业现状与发展前景

被评估单位所属行业为水务行业，被评估单位主营业务为自来水生产、供应，

从事市政公用工程施工。

### (1) 行业概述

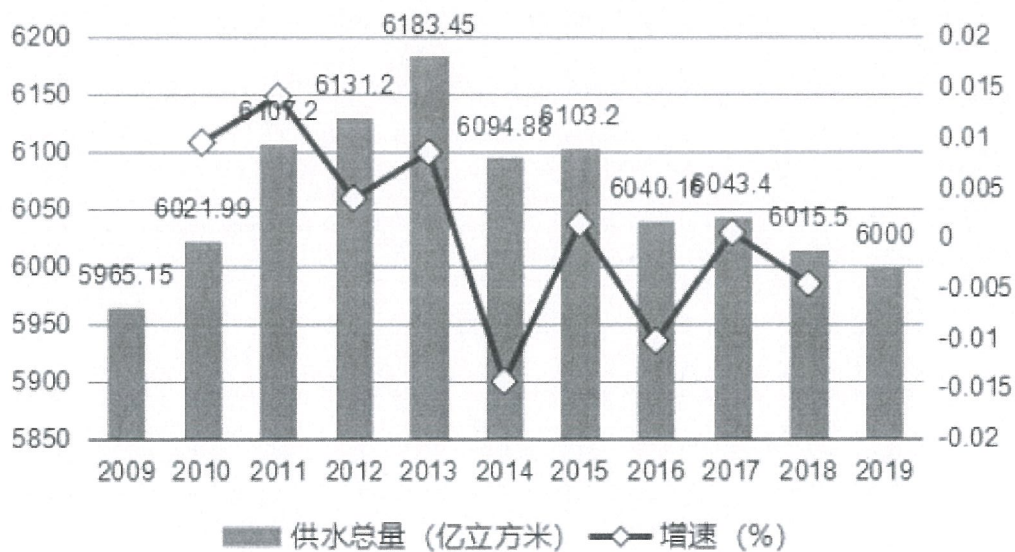
水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等构成的市场产业链，是支持经济和社会发展、保障居民生产生活的基础性产业，我国日常的生产、生活都离不开城市供水，从水务行业各上市公司水务相关主营构成来看，主要分水供应与污水处理两大方面。该行业具有显著的外部性，属于市政公共服务行业，行业发展受政策驱动效应明显。

从水务行业的发展历程及水务企业运营特点来看，水务行业具有区域垄断性、地域局限性、产品或服务的需求弹性小、社会公共性等特点。

#### 供水市场进入平稳发展状态

我国供水总量在2013年达到峰值，之后随着中央人民政府和各省严格水资源管理制度出台，供水总量增速开始缓慢下降。近几年，全国供水总量保持基本稳定，平均年变化幅度保持在 $\pm 1\%$ 左右。2018年我国供水总量为6015.5亿立方米，同比减少0.46%，我国供水市场已趋近饱和，进入平稳发展状态，2019年全国供水总量仍将保持6000亿立方米的水平线上。

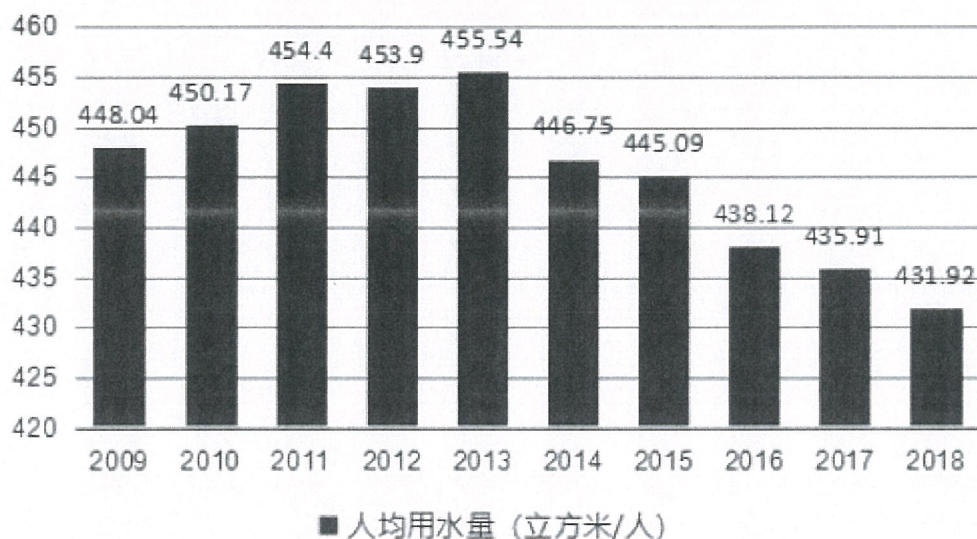
2009-2019年中国供水总量及增速



从需求结构看，农业用水一直是用水需求最大的产业，往往超过60%。其次是工业用水，需求占比约20%，第三用水需求是生活用水，最后生态用水。2018年，我国农业用水达3693.1亿立方米，占比61.39%；工业用水达1261.6亿立方米，占比20.97%；生活用水达859.9亿立方米，占比14.29%；生态用水达200.9亿立方米，占比为3.34%。从占比变化趋势看，生活用水和生态用水的需求占比逐渐增大，

而工业用水的需求占比逐渐减少。

### 2009-2018年中国人均用水量

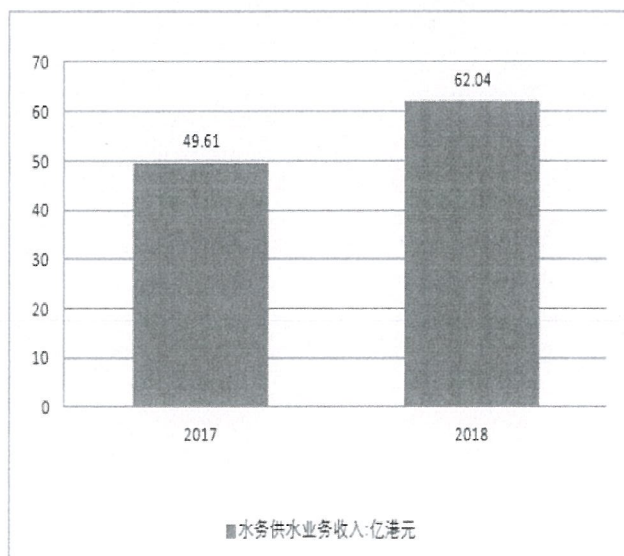


2018年全年总用水量达到了6110亿立方米，比上年增长1.1%。其中，生活用水增长1.4%，工业用水增长0.6%，农业用水增长1.1%，生态补水增长3.8%。

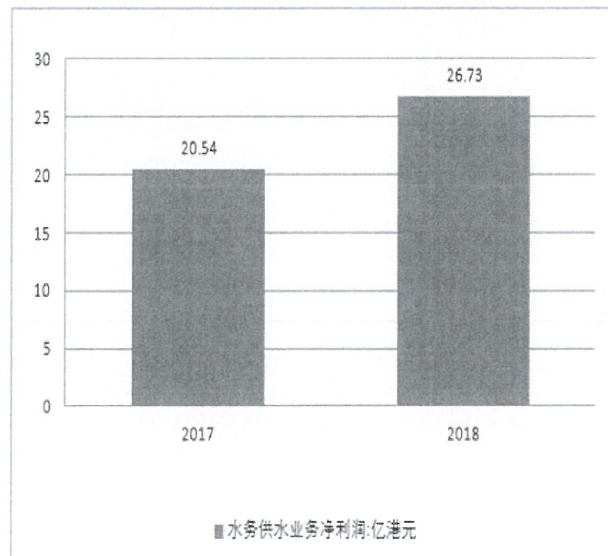
从分部业务来分析，供水业务包括供水建设、接驳及经营增长，城市供水经营及建设业务是收入增长主要动力，逾62亿港元，同比增长25.1%，占总收入81.8%，贡献净利逾24亿港元，同比增长30.1%，主要是受城乡一体化政策影响下接驳费收入提升所致，其中期内接驳收入同比增长逾35%。

### 2017-2018中国水务业务收入和净利润走势

2017-2018年中国水务供水业务收入走势



2017-2018年中国水务供水业务净利润走势





## (2) 未来行业发展前景预测

一方面，随着中国城镇化发展、城乡供水一体化进程持续加速，供水设施面临升级改造和扩大规模需求迫切，供水和污水处理服务以及水环境治理等领域预计将稳步增长。

根据国家《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》目标，从2015年到2020年底，实现城市污水处理率从91%提升至95%，需新建污水处理设施5022万立方米/日，提标改造城镇污水处理设施规模4220万立方米/日，投资需求将达到1938亿元；新建再生水设施达1505万立方米/日，投资需求达158亿元；污水、再生水的配套管网需要投资量为3129亿元。

据《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及2020年远景目标》，城镇供水需要新增产能约7400万立方米/日，则城镇供水方向的“十三五”市场空间约为16500亿元。

另一方面，随着处理规模的快速提升，我国污水处理行业的发展重点和政策方向已经从原先的“增量”走向“提质”，系统化、一体化进行污水处理的需求日益提升，水厂和管网的整合、工程建设和运营维护的融合已成为发展的趋势；本次疫情后医疗废水的建设规划亦将逐步形成区域协同、城乡统筹、提升应急储备等处置能力规范化的建设。2020年作为“水十条”和“十三五”规划的终考年，污水处理设施的“提质增效”工作在疫情后仍将加速推进，未来的工作重点将放在运用系统化、科学化的综合管理措施（截污控源、提标改造、水体治理等）全面解决水环境质量面临的各类问题，通过实现污水管网全覆盖、全收集、全处理的目标，为未来我国水体质量全面改善打下坚实基础。

## (3) 行业机遇与挑战

### 1) 行业并购、整合加剧

水务行业作为弱周期性行业，行业发展程度与经济增长水平、人口数量及城市化进程等因素高度相关。同时，随着近年来我国环保监管的趋严和生态治理的需求升级，在相关政策的支持下，黑臭水体治理、海绵城市建设、农村等水环境治理类新兴领域的需求正快速增长，上述市场发展潜力较大。整体来看，水务行业的市场容量正不断扩大。

据前瞻产业研究院发布的《中国水务行业市场前瞻与投资战略规划分析报告》统计数据显示，“十二五”期间年均增速达24%。2010年中国水务行业投资额已达1100亿元，2012年中国水务行业投资额突破2000亿元，2014年中国水务

行业投资额达到3400亿元,截止至2017年中国水务行业投资额达5276.78亿元。随着政策落地,预计到2023年我国水务行业年度投资额将突破至8600亿元。

党的十六届三中全会明确了包括城市水业在内的垄断性行业的市场准入,鼓励社会资本进入,因此国外水务巨头纷纷涌入我国,随着国家政资分离,国内水务企业纷纷改组,民营资本、上市公司纷纷加入水务市场。因此世界水务巨头、大型水务专业投资公司(国有或民营)、非水务类的投资集团(国有或民营)、水务类上市公司、地方性的水务公司将逐渐成为主导我国水务市场的投资力量。

### 2) 智慧水务市场潜力亟待释放

虽然水务行业已取得长足发展,但仍面临不少问题,如经营效率较低,亏损情况不见好转;水资源供应能力整体偏低,利用效率不高等。对此,加强水务信息化建设已经成为水务行业的必然趋势。通过水务行业的信息化建设,加强水务行业信息资源整合和开发利用管理水平,建立健全统一、协调的信息化标准规范,开发推广信息化共性关键技术和产品,促进水务行业信息资源共享,实现水务行业的更好发展。

随着物联网、大数据、云计算及移动互联网等新技术不断融入传统行业的各个环节,新兴技术和智能工业的不断融合,中国智慧水务发展如火如荼,截止至2017年中国智慧水务市场规模已达68.59亿元,初步测算2018年中国智慧水务市场规模将达82亿元左右,预测2019年中国智慧水务市场规模将突破百亿元,并预测在2024年中国智慧水务市场规模将增长至270亿元左右。

### 3) 水资源安全保护措施将全面升级

疫情期间,根据生态环境部公布的监测数据,2020年2月1日至19日,全国地表水(I-III类水质断面比例87.3%,与去年同期相比基本保持稳定)、饮用水水源地水质(湖北省饮用水水源地水质全部达标)的质量均保持稳定,重点区域城镇污水处理设施的出水余氯均有检出,定点医疗机构处理设施出水余氯浓度基本符合《医疗机构水污染物排放标准》(GB18466-2005)限值,总体来看我国水生态安全并未受到疫情的影响,整体可控。疫情过后,水生态安全仍将是我国的长期战略,对我国社会的可持续发展、居民的身体健康等方面起到重要的支撑作用,我们认为国家仍将持续加大对水生态安全各方面(供水、污水、水环境)的基础设施建设力度和资本开支力度,水生态一体化、系统化的保护与治理工作也将持续推进。

## 9.影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

### (1) 影响被评估单位经营的宏观经济因素分析

上半年，面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验和复杂多变的国内外环境，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，坚决贯彻落实各项决策部署，疫情防控形势持续向好，复工复产复商复市加快推进，上半年我国经济先降后升，二季度经济增长由负转正，主要指标恢复性增长，经济运行稳步复苏，基本民生保障有力，市场预期总体向好，社会发展大局稳定。

初步核算，上半年国内生产总值456614亿元，按可比价格计算，同比下降1.6%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%。分产业看，第一产业增加值26053亿元，同比增长0.9%；第二产业增加值172759亿元，下降1.9%；第三产业增加值257802亿元，下降1.6%。从环比看，二季度国内生产总值增长11.5%。

#### 1) 农业生产形势较好，夏粮再获丰收

上半年，农业（种植业）增加值同比增长3.8%，增速比一季度加快0.3个百分点；其中，二季度增长3.9%，比一季度加快0.4个百分点。全国夏粮总产量14281万吨，比上年增加121万吨，增长0.9%。农业种植结构持续优化，油菜籽等经济作物播种面积增加。上半年，牛奶产量同比增长7.9%，禽蛋产量增长7.1%。猪牛羊禽肉产量下降10.8%，降幅比一季度收窄8.7个百分点；其中，禽肉产量增长6.8%，增幅提高5.7个百分点；羊肉、牛肉、猪肉产量分别下降2.5%、3.4%、19.1%，降幅分别收窄5.2、3.0、10.0个百分点。生猪产能持续恢复。二季度末，生猪存栏33996万头，比一季度末增长5.8%；其中，能繁殖母猪存栏3629万头，同比增长5.4%，比一季度末增长7.3%。

#### 2) 工业生产恢复较快，高技术制造业和装备制造业实现增长

上半年，全国规模以上工业增加值同比下降1.3%，降幅比一季度收窄7.1个百分点；其中，二季度增长4.4%，一季度为下降8.4%。6月份，规模以上工业增加值同比增长4.8%，增速比5月份加快0.4个百分点，连续3个月增长；环比增长1.3%。上半年，分经济类型看，国有控股企业增加值同比下降1.5%；股份制企业下降0.8%，外商及港澳台商投资企业下降3.4%；私营企业下降0.1%。分三大门类看，采矿业增加值下降1.1%，制造业下降1.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降0.9%，降幅分别比一季度收窄0.6、8.8、4.3个百分点。上半年，高技术制造业和装备制造业增加值同比分别增长4.5%和0.4%；其中6月份分别增

长10.0%和9.7%。部分工程机械类和新产品产量增长较快。上半年，挖掘、铲土运输机械，集成电路，工业机器人，载货汽车产量同比分别增长16.7%、16.4%、10.3%、8.4%。1-5月份，全国规模以上工业企业实现利润18435亿元，同比下降19.3%，降幅持续收窄；其中，5月份利润总额由4月份同比下降4.3%转为增长6.0%。6月份，中国制造业采购经理指数为50.9%，比5月份上升0.3个百分点，连续4个月位于临界点之上。

### 3) 服务业降幅缩小，现代服务业增势良好

上半年，第三产业增加值同比下降，降幅比一季度收窄3.6个百分点；其中，二季度增长1.9%，一季度为下降5.2%。分行业看，上半年信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长14.5%、6.6%；批发和零售业、住宿和餐饮业分别下降8.1%、26.8%，降幅比一季度分别收窄9.7、8.5个百分点。上半年，全国服务业生产指数同比下降6.1%，降幅比一季度收窄5.6个百分点；其中，6月份增长2.3%，比5月份加快1.3个百分点。1-5月份，规模以上服务业企业营业收入同比下降6.4%，降幅比1-4月份收窄2.2个百分点；其中，信息传输、软件和信息技术服务业增长8.4%。6月份，服务业商务活动指数为53.4%，比5月份上升1.1个百分点。其中，铁路运输业、道路运输业、航空运输业、邮政业、电信广播电视卫星传输服务、互联网软件信息服务、货币金融服务、资本市场服务、保险业等行业商务活动指数位于55.0%及以上。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为59.0%。

### 4) 市场销售逐步改善，网上零售较快增长

上半年，社会消费品零售总额172256亿元，同比下降11.4%，降幅比一季度收窄7.6个百分点；其中二季度下降3.9%，比一季度收窄15.1个百分点。6月份，社会消费品零售总额33526亿元，同比下降1.8%，降幅比5月份收窄1.0个百分点；环比增长1.34%。上半年，按经营单位所在地分，城镇消费品零售额149345亿元，下降11.5%；乡村消费品零售额22911亿元，下降10.9%；按消费类型分，餐饮收入14609亿元，下降32.8%；商品零售157648亿元，下降8.7%。基本生活用品和医疗用品较快增长，上半年，限额以上单位粮油食品类、饮料类和中西药品类商品零售额分别增长12.9%、10.5%、5.8%，比一季度分别加快0.3、6.4、2.9个百分点。升级类商品销售较快增长，限额以上单位体育娱乐用品类、通讯器材类商品零售额分别增长6.1%和5.8%，一季度分别为下降5.1%和3.6%。全国网上零售额51501亿元，同比增长7.3%，一季度为下降0.8%。其中，实物商品网上零售额43481

亿元，增长14.3%，比一季度加快8.4个百分点；占社会消费品零售总额的比重为25.2%，比一季度提高1.6个百分点。

#### 5) 固定资产投资降幅明显收窄，高技术产业和社会领域投资回升

上半年，全国固定资产投资（不含农户）281603亿元，同比下降3.1%，降幅比1-5月份收窄3.2个百分点，比一季度收窄13.0个百分点。分领域看，基础设施投资下降2.7%，制造业投资下降11.7%，降幅比一季度分别收窄17.0、13.5个百分点；房地产开发投资增长1.9%，一季度为下降7.7%。全国商品房销售面积69404万平方米，下降8.4%；商品房销售额66895亿元，下降5.4%，降幅比一季度分别收窄17.9、19.3个百分点。分产业看，第一产业投资增长3.8%，一季度为下降13.8%；第二产业投资下降8.3%，第三产业投资下降1.0%，降幅比一季度分别收窄13.6、12.5个百分点。民间投资157867亿元，下降7.3%，降幅比一季度收窄11.5个百分点。高技术产业投资增长6.3%，一季度为下降12.1%；其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长5.8%和7.2%。高技术制造业中，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资分别增长13.6%、8.2%；高技术服务业中，电子商务服务业、科技成果转化服务业投资分别增长32.0%、21.8%。社会领域投资增长5.3%，一季度为下降8.8%；其中卫生、教育投资分别增长15.2%、10.8%，一季度为分别下降0.9%、4.0%。从环比看，6月份固定资产投资（不含农户）比上月增长5.91%。

#### 6) 货物进出口好于预期，贸易结构继续改善

上半年，货物进出口总额142379亿元，同比下降3.2%，降幅比一季度收窄3.3个百分点；其中，二季度同比下降0.2%，一季度为下降6.5%。出口77134亿元，下降3.0%；进口65245亿元，下降3.3%；进出口相抵，贸易顺差11889亿元。贸易结构继续优化。上半年，一般贸易进出口占进出口总额的比重为60.1%，比上年同期提高0.4个百分点。机电产品出口占出口总额的比重为58.6%，比上年同期提高0.5个百分点。6月份，进出口总额26973亿元，同比增长5.1%；出口15131亿元，增长4.3%；进口11842亿元，增长6.2%。上半年，全国规模以上工业企业实现出口交货值54250亿元，同比下降4.9%，降幅比一季度收窄5.4个百分点；其中，6月份实现出口交货值由5月份同比下降1.4%转为增长2.6%。

#### 7) 居民消费价格涨势温和，工业生产者出厂价格同比下降

上半年，全国居民消费价格同比上涨3.8%，涨幅比一季度回落1.1个百分点。其中，城市上涨3.6%，农村上涨4.7%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨12.2%，

衣着下降0.1%，居住下降0.1%，生活用品及服务上涨0.1%，交通和通信下降3.2%，教育文化和娱乐上涨2.0%，医疗保健上涨2.1%，其他用品和服务上涨5.0%。在食品烟酒价格中，粮食上涨1.0%，鲜菜上涨3.4%；猪肉价格上涨104.3%，比一季度回落18.2个百分点。扣除食品和能源价格后的核心CPI上涨1.2%。6月份，全国居民消费价格同比上涨2.5%，环比下降0.1%。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比下降1.9%；其中6月份同比下降3.0%，环比上涨0.4%。上半年，全国工业生产者购进价格同比下降2.6%；其中6月份同比下降4.4%，环比增长0.4%。

#### 8) 居民实际收入降幅收窄，城乡居民人均可支配收入比值缩小

上半年，全国居民人均可支配收入15666元，同比名义增长2.4%，增速比一季度加快1.6个百分点；扣除价格因素实际下降1.3%，降幅收窄2.6个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入21655元，名义增长1.5%，实际下降2.0%；农村居民人均可支配收入8069元，名义增长3.7%，实际下降1.0%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入同比名义增长2.5%，经营净收入下降5.1%，财产净收入增长4.2%，转移净收入增长8.2%。城乡居民人均收入比值2.68，比上年同期缩小0.06。全国居民人均可支配收入中位数13347元，同比名义增长0.5%。

总的来看，上半年我国经济逐步克服疫情带来的不利影响，经济运行呈恢复性增长和稳步复苏态势，发展韧性和活力进一步彰显。同时也要看到，一些指标仍在下降，疫情冲击损失尚需弥补。当前全球疫情依然在蔓延扩散，疫情对世界经济的巨大冲击将继续发展演变，外部风险挑战明显增多，国内经济恢复仍面临压力。下一步，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，把统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展工作贯通起来，坚持目标引领和问题导向，积势蓄势谋势，识变求变应变，抓重点、补短板、强弱项，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，确保各项决策部署落地生根，坚决打赢脱贫攻坚战，努力完成全面建成小康社会目标任务，推动我国经济行稳致远。

（上述内容摘自国家统计局《统筹防疫和发展成效显著 上半年国民经济逐步复苏》）

#### （2）影响被评估单位经营的区域经济因素分析

今年以来，面对新冠肺炎疫情带来的严重冲击，全省坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，统筹疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”

任务,努力把疫情影响降到最低。上半年,全省复工复产复市扎实推进,生产需求继续改善,积极因素累积增多,经济延续复苏态势,主要经济指标持续改善。

据初步核算,上半年地区生产总值17480.51亿元,按可比价格计算,同比下降19.3%,降幅较一季度收窄19.9个百分点。分产业看,第一产业增加值1320.98亿元,下降7.9%,降幅较一季度收窄17.4个百分点;第二产业增加值6833.01亿元,下降23.3%,降幅较一季度收窄24.9个百分点;第三产业增加值9326.52亿元,下降17.2%,降幅较一季度收窄16.1个百分点。

### 1) 农业生产稳步恢复

上半年,全省农林牧渔业增加值1396.58亿元,按可比价格计算下降7.6%,降幅较一季度收窄17.2个百分点。夏粮产量471.96万吨,增长3.3%;夏油产量241.04万吨,增长14.0%。蔬菜产量1878.43万吨,下降3.8%;生猪出栏1261.08万头,下降33.5%;牛出栏55.82万头,下降9.6%;羊出栏228.38万只,下降29.6%;家禽出笼20111.16万只,下降11.9%;禽蛋产量91.01万吨,增长5.9%。其中,二季度生猪、牛出栏量降幅较一季度分别收窄48.4个和8.5个百分点;羊、家禽出栏(笼)量增速转正,分别增长1.5%和25.8%。水产品产量218.43万吨,下降3.7%。

### 2) 工业生产加快恢复

上半年,全省规模以上工业增加值下降20.8%,降幅较一季度收窄25.0个百分点。6月,全省规模以上工业增加值增长2%,较3月提高48.9个百分点。全省41个行业大类中有22个实现正增长,增长面较3月扩大46.4个百分点。全省15个千亿产业中有11个产业实现正增长。石油、造纸、有色行业增速较高,分别增长13.5%、11.6%和8.3%。建材、电气和汽车行业回升较大,增速较3月分别回升68.7个、65.7个和60.8个百分点。高技术制造业增长8.8%,快于全部规上工业6.8个百分点。重点高新产品锂离子电池、微型计算机设备和光纤产量分别增长48.5%、17.8%和10.8%。全省14个市州规上工业增加值实现正增长,增长面超过八成。

### 3) 固定资产投资逐步恢复

上半年,全省固定资产投资(不含农户)下降56.2%,降幅比一季度收窄26.6个百分点。从投资结构看,全省民间投资、基础设施投资、工业投资分别下降57.0%、58.5%和61.6%,降幅较一季度分别收窄25.6个、25.9个和23.4个百分点。高技术制造业投资下降51.2%,降幅较一季度收窄30.3个百分点,高于制造业投资增速10.7个百分点。全省完成房地产开发投资1604.51亿元,下降38.3%,降幅较一季度收窄35.4个百分点。

#### 4) 消费领域持续恢复

上半年,全省共实现社会消费品零售总额7062.43亿元,下降34.1%,降幅较一季度收窄10.8个百分点。其中,全省限额以上企业(单位)共实现消费品零售额2525.36亿元,下降31.0%,降幅较一季度收窄18.1个百分点。分行业看,限额以上批发业、零售业、住宿业、餐饮业销售额(营业额)分别下降23.4%、27.3%、45.8%、42.0%,降幅较一季度分别收窄14.3个、17.9个、2.3个、15.6个百分点。基本生活品消费恢复较快。粮油、食品类限上商品零售额下降11.3%,日用品类下降18.3%,中西药品类下降6.9%,降幅较一季度分别收窄8.1个、13.5个、7.7个百分点。网络零售持续向好。全省限额以上企业(单位)通过公共网络实现商品零售额423.37亿元,下降11.2%,降幅较一季度收窄24.0个百分点。

#### 5) 价格运行总体平稳

上半年,全省居民消费价格同比上涨4.5%,较一季度回落1.6个百分点。其中,城市上涨4.3%,农村上涨5.1%。分类别看,八大类商品价格“七涨一降”。其中食品烟酒价格上涨13.7%,衣着价格上涨0.2%,居住价格上涨0.5%,生活用品及服务价格上涨0.1%,交通和通信价格下降3.2%,教育文化和娱乐价格上涨1.8%,医疗保健价格上涨2.4%,其他用品和服务价格上涨5.5%。

#### 6) 居民收入降幅趋缓

上半年,全省城镇和农村常住居民人均可支配收入分别为17115元和6357元,同比分别下降10.1%和8.8%,降幅较一季度分别收窄1.7个和1.4个百分点。

(上述内容摘自湖北省统计局《2020年上半年湖北经济运行情况》)

### 10.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外,未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

## 二、评估目的

湖北广济药业股份有限公司依据2020年6月26日武穴市人民政府《武穴市人民政府关于征收武穴市三利制水有限公司实施城乡供水一体化的函》(武政函[2020]43号),拟股权转让事宜,为此需对该经济行为所涉及的武穴市三利制水有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提



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

本次评估的评估对象为武穴市三利制水有限公司于评估基准日2020年6月30日的股东全部权益价值。本次评估的评估范围为武穴市三利制水有限公司经审计的于评估基准日2020年6月30日的全部资产及负债。具体情况如下：

截至评估基准日，武穴市三利制水有限公司申报评估并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为2,521.84万元（其中流动资产938.30万元，固定资产1,037.43万元，在建工程401.15万元，无形资产144.95万元）、负债总额账面值为1,437.90万元（其中流动负债1,102.90万元，非流动负债335.00万元）、所有者（股东）权益账面值为1,083.94万元。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况—7.被评估单位的重要资产状况”。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

#### （二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

#### （三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

### 四、价值类型

#### （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值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

#### （二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2020年6月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 2020年6月26日武穴市人民政府《武穴市人民政府关于征收武穴市三利制水有限公司实施城乡供水一体化的函》（武政函[2020]43号）；

### （二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

3.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；

4.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；

5.《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）；

6.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有

资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号)；

7.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资产权(2009)941号)；

8.《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号)；

9.《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)；

10.《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议)；

11.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

12.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

13.《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令538号)；

14.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令50号，经财政部、国家税务总局令65号修订)；

15.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)

16.其他与资产评估相关的法律、法规。

### (三) 评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财政部财资[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——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

7.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38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.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

#### （四）资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的不动产权证书；
3. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
4. 其他相关权属依据。

#### （五）评估取价依据

1. 武穴市四大行动领导小组办公室武四办发[2019]5号《关于研究广济药业、宏森公司、嘉路喜再生资源等企业有关问题会议纪要》；
2. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
3. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
4. 国家统计局、湖北省（市）统计局发布的统计资料；
5. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
6. 湖北省建设工程标准定额管理站公布的相关造价信息和材料价格等；
7. 武穴市物价局发布的武价[2014]23号《武穴市物价局关于武穴市供水安装服务价格的批复》和武价[2017]28号《关于我市城区供水和居民生活用水阶梯价格的通知》；武穴市人民政府文件武穴政规[2013]2号《关于印发武穴市城镇污水处理费征收管理办法的通知》；
8. 被评估单位所在行业的相关资料；
9. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
10. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
11. 评估基准日近期的湖北省建设工程造价信息；
12. 其他相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
2. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
3. 被评估单位前三年及评估基准日财务资料；
4. wind资讯金融终端的相关资料；

5. 其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

#### 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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

#### 2.市场法

企业价值评估中的市场法，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。

#### 3.资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

### （二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，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因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

#### 1.评估方法的适用性分析

##### （1）收益法

##### 1) 收益法应用的前提条件：

- ①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- ②收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

##### 2) 收益法的适用性分析

### ①被评估单位的历史经营情况

被评估单位成立较久，从其近几年的营运情况来看，公司运营逐渐趋于稳定，其历史经营情况特别是近几年的经营业绩可以作为预测其未来年度收益的参考数据。从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好；其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使公司能够持续经营。

### ②被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位最近经审计的会计报表数据表明：评估对象的未来收益从其近两年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

### ③获取评估资料的情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

### ④与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

## (2) 市场法

### 1) 市场法应用的前提条件：

- ① 评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- ② 相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

### 2) 市场法的适用性分析

- ①从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

根据WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、企业的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的规模相近、经营业务范围相似的上市公司较少，不能满足市场法评估的可比企业(案

例)的“数量”要求。

②从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司不多，不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

③只有满足“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”以及“可比性”三个基本要求，才事宜选取市场法进行评估。

经过以上分析和判断，本次不适宜用市场法进行评估。

**(3) 资产基础法（成本法）**

**1) 成本法应用的前提条件：**

- ① 评估对象以持续使用为前提；
- ② 评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；
- ③ 能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

**2) 资产基础法的适用性分析**

①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法（成本法）。

**2.本次评估的评估方法的选取**

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

### （三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

#### 1.收益法的具体模型及重要评估参数的确定

##### （1）收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用企业自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年明确预测期（一般为五年一期）各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得被评估单位的整体（收益）价值，在此基础上减去付息负债即得股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2020年07月01日至2025年12月31日，共5年一期，此阶段为被评估单位的稳定增长时期；第二阶段为2026年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估单位将保持2025年的净收益水平。

其基本估算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=未来收益期内各期净现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；



$t$ —前阶段预测期，本次评估取评估基准日后5年1期；

$A_i$ —前阶段预测期第 $i$ 年预期企业自由现金净流量；

$A_t$ —未来第 $t$ 年预期企业自由现金净流量；

$i$ —明确预测期收益折现期（年）；取2020年6月30日为 $t=0.5$ ；2025年12月31日为 $t=5.50$

$B$ —单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）评估值总额。

企业自由现金净流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息  $\times$  (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

## (2) 收益法重要评估参数的确定

### ① 收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

### ② 收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金流量作为收益法评估的收益指标。企业自由现金净流量的计算公式如下：

企业自由现金净流量 = 净利润 + 折旧及摊销 + 利息  $\times$  (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资本追加额

### ③ 折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均成本（WACC）作为被评估单位未来年期企业自由现金流量的折现率。

全部资本加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$\begin{aligned} WACC &= E / (D + E) \times Re + D / (D + E) \times (1 - t) \times Rd \\ &= 1 / (D/E + 1) \times Re + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times Rd \end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

Re：权益资本成本；

Rd: 债务资本成本;

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下:

$$\begin{aligned} \text{CAPM 或 } R_e &= R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s \end{aligned}$$

上式中:  $R_e$ : 权益资本成本;

$R_f$ : 无风险收益率;

$\beta$ : Beta系数;

$R_m$ : 资本市场平均收益率;

ERP: 即市场风险溢价 ( $R_m - R_f$ );

$R_s$ : 特有风险收益率 (企业规模超额收益率)。

## 2. 资产基础法评估中各主要资产 (负债) 的具体评估方法

### 2.1 流动资产

#### 2.1.1 货币资金

按审计审定并经核实的账面价值作为评估值。

#### 2.1.2 应收款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序, 了解应收款项的发生时间, 核实账面余额, 并进行账龄分析和可收回性判断, 以预计可收回的金额作为评估值, 对有确凿证据表明无法收回的评估为零。

#### 2.1.3 存货

1) 原材料: 被评估单位申报的原材料为用于管道施工的不同零部件, 例如: 法兰管、钢管、伸缩器及闸阀等, 均为近期购买。对于周转快的原材料, 本次以实际数量乘以基准日期间的采购单价确定评估值。

2) 在产品: 被评估单位申报的在产品为委托在建的给排水管道及二次供水设备等工程, 均为近期开工, 还未完工, 市场价格变化不大, 以审计核实后无误的账面值作为评估值。

#### 2.1.4 其他流动资产

其他流动资产主要为审计调整的未交增值税和应交的简易征收增值税, 本次主要核查被评估单位提供的纳税申报表, 了解其税收政策并对其增值税项逐一核查, 收集审计调整明细。评估时, 以审计核实无误的账面值估算其评估值。

### 2.2 固定资产

#### 2.2.1 房屋建筑物类固定资产

评估方法选取的依据（理由）

对房屋建筑物类固定资产一般须按房地产的评估方法进行评估。委托评估的房屋建筑物、构筑物为已建造完成并已投入使用的资产。

A. 房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

B. 委托评估的房屋建筑物所在区域的工业物业二手交易案例甚少，难以获取足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估。

C. 被评估单位并非按资产组合或单项办公房屋建筑物核算其收益及成本费用的，因而不能准确分离出委托评估的房屋建筑物的历史收益及成本费用资料，从而难以预测其未来年度的收入、成本、费用、利润等数据；故不宜选取收益法进行评估。

D. 根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估的房屋建筑物的用途、现状等具体情况判断，本次评估对委托评估的房屋建筑物类适宜选取成本法进行评估。

（1）对于成本法：

评估公式和参数选取

评估净值=评估原值×成新率

其中：评估原值根据评估基准日市场价格（重置价格）与实有数量估算；成新率根据委托评估的房屋建筑物、构筑物的已使用年限、经济使用年限和现状估算。

评估原值=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+开发利润

①建安工程造价的估算

对于被评估单位申报的建(构)筑物，在对能够提供预结算资料的房屋建(构)筑物，本次主要核查预结算资料和基准所形成资产的实际工程量基础上，主要采用预结算调整法进行评估测算。评估按当地执行的定额进行计算的工程造价调整到评估基准日当地正在执行的定额进行计算的造价。

对于结构规格较单一的普通建(构)物，主要采用类比法，首先按定额测算出同类单项工程的工程造价，再采用评估建筑与相同结构类型工程造价差异进行

修正的方法最终确定该评估建筑的工程造价。

### ②前期及其他费用的估算

对于一般房屋建（构）筑物，根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据单位固定资产的投资规模确定。详见下表：

序号	费用名称	计价基础	计价标准	收费依据
1	可行性研究费	建安工程造价	0.72%	计价格[1999]1283号
2	工程勘察设计费	建安工程造价	2.77%	计价格[2002]10号
3	工程招标代理费	建安工程造价	0.45%	计价格[2002]1980号
4	建设工程监理费	建安工程造价	2.08%	发改价格[2007]670号
5	建设单位管理费	建安工程造价	1.30%	财建[2016]504号
6	环境评价费	建安工程造价	0.33%	计价格[2002]125号
7	施工图设计文件审查费	建安工程造价	1.05%	鄂价房服（2006）273号
8	工程造价咨询费	建安工程造价	1.94%	鄂价工服规[2012]149号
9	城市基础设施配套费	建筑面积	30.00	鄂价工服规[2010]70号
10	人防异地建设费	总建筑面积*3%	800.00	鄂价费规[2013]80号 和湖北省人民政府令第358号
11	房产测绘收费	建筑面积	2.40	鄂价房服（2007）77号

### ③资金成本

资金成本按以下规则估算：建设资金按均匀投入考虑，计息期按合理工期的一半计算。评估基准日的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）：建设期一年以内（含一年），3.85%；建设期为1-5年期，4.25%；建设期五年以上的，利率为4.65%。则：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times [(1 + \text{利率})^{\text{正常工期}/2} - 1]$$

### ④开发利润

委估房屋建（构）筑物为企业自用，不考虑开发利润。

### ⑤成新率的估算

通过对委估建（构）筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及各方面的维护保养情况，估算其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算委估房屋建筑物的成新率。

本次评估对委估建（构）筑物采用综合成新率方法估算其成新率，其估算公

式为：

A. 综合成新率的估算公式

$$\text{综合成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) / 2$$

B. 年限法成新率的估算公式

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

C. 打分法成新率的估算

首先，评估师进入现场，对委估建（构）筑物逐一进行实地勘察；对建（构）筑物各部位质量和现状作出鉴定，根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据委估建（构）筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数；权重系数合计为100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为100分。

2.2.2 机器设备类固定资产

被评估单位所在地的被评估设备二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

被评估单位不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，成本法基本估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算。

1) 评估原值的估算：

① 机器设备、电子设备的评估原值估算：

$$\text{评估原值} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} + \text{其他费用}$$

A. 设备购置价的估算

设备的评估思路是在向供货商询价的基础上，参考同类设备的近期合同价，综合估算其现行市场价格。因委托评估的设备价值较低且为市场上常见的通用设备、办公设备等，由于该类设备是易于采购的通用设备，其含增值税购置价格可

通过市场询价或参照机械工业信息研究院编制的2019年《中国机电产品报价手册》估算。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的购置价格应为含增值税购置价格减去按税法规定的可抵扣增值税之差。

#### B. 运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%-6%估算或接近期同类型设备运杂费率估算；

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为含增值税运杂费减去按税法规定的可抵扣增值税之差。

#### C. 基础费的估算

基础费一般根据设备基础的实际工程量或根据设备基础的复杂程度，按设备购置价的0%—17%估算，或接近期同类型设备基础实际合同数估算；

#### D. 安装调试费和安装工程费的估算

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

A) 主要设备（A、B类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

B) 对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

C) 一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳税增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，安装调试费中扣除的10%的增值税额。对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳税增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），安装调试费按含税价格估算；

#### D. 资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本。其资金成本按以下规则估算：

建设资金按均匀投入考虑，计息期按合理工期的一半计算。评估基准日的全

国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）：建设期为六个月以下的，一般不考虑资金成本；建设期六个月以上一年以内（含一年），3.85%；建设期为1-5年期，4.25%；建设期五年以上的，利率为4.65%。

#### E. 其他费用的估算

其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

A) 主要设备（A、B类设备）的其他费用按其常规的基础费、设计费、建设项目管理费、试运营费、科研勘设费、其他及临时工程费等估算；

B) 一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

#### ②车辆评估原值估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：购置价：按评估基准日现行市价（不含税）估算；

购置附加税：已上牌照车辆考虑，按不含增值税的车辆购置价的10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的规费和机动车牌照取得费，按基准日实际费用水平估算。

#### 2) 成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

①对于主要设备（A、B类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N（受专业的限制，一般参照机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

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

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

则：成新率 $K=n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术使用寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

②对于一般设备和价值较小的设备如电脑、打印机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

### 2.3 在建工程

本次被评估单位申报的在建工程为城东新区19号路、20号路管网工程、永宁大道改造工程、景阳路管网工程和广济大道管网工程等，大部分于2014年和2016年开工，其中景阳路管网工程和永宁大道工程截至评估基准日已完工，其他工程多数主管还未安装。

对于上述资产中，距基准日较近的在建工程或仅发生了前期费用的工程施工按照账面价值估算其评估值。对于其他已完工，还未进行工程验收的项目，由于其距评估基准日时间较久，本次同构筑物评估方法进行评，详见“2.2.1 房屋建筑物类固定资产”，对其主要材料等市场价格进行调整估算其评估值。

### 2.4 无形资产—土地使用权

根据武穴市土地出让市场状况，评估人员对土地市场价值采用市场法进行了测算。

市场法的基本原理是，根据替代原则，将估价对象与在估价期日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做出适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

首先调查选取与评估对象类似的交易案例，再结合评估人员现场勘查的资料，在建立价格可比的基础上，分别进行交易情况、交易日期、土地状况（区位、权益、实物状况等）修正后得到比准价格，然后再计算求出待估对象的评估价格。计算公式如下：

比准价格=交易案例价格×（100/交易情况修正）×（交易日期修正/100）×（100/



区域因素修正) × (100/个别因素修正)

评估单价 = (比准价格A + 比准价格B + 比准价格C) / 3

评估值 = 评估单价 × 建筑面积

## 2.5 负债

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序,了解负债的发生时间,在清查核实查明其真实性、完整性的基础上,以审计核实无误后账面值作为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后,即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划,并布置和协助被评估单位进行资产清查工作;随后评估小组进驻被评估单位,对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查,收集并分析评估所需的全部资料,选择评估方法并确定评估模型,进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段:

### (一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后,即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等,拟定评估工作方案和制定评估计划,并与委托人签订《资产评估委托合同》。

### (二) 现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是:提交《资产评估须提供资料清单》;指导被评估单位清查资产、准备评估资料;收集并验证评估资料;尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

#### 1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点,提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等,要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

#### 2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系,布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

#### 3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对,对发现的问题协同其解

决。

#### 4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

#### 5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

#### 6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

### （三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

#### 1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

#### 2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

### （四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

### （五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）前提条件假设

#### 1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

#### 3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

### （二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

### （三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务

范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及公司提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

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. 假设被评估单位的收益实现日为每年年末。

#### （四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

### 十、评估结论

截至评估基准日，武穴市三利制水有限公司申报评估并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为2,521.84万元（其中流动资产938.30万元，固定资产1,037.43万元，在建工程401.15万元，无形资产144.95万元）、负债总额账面值为1,437.90万元（其中流动负债1,102.90万元，非流动负债335.00万元）、所有者（股东）权益账面值为1,083.94万元。

#### （一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，武穴市三利制水有限公司资产总额评估值为2,876.02万元，评估增值额为354.18万元，增值幅度为14.04%；负债总额评估值为1,437.90万元，评估增值额为0.00万元，增值幅度为0%；股东全部权益评估值为1,438.12万元，评估增值额为354.18万元，增值幅度为32.68%。详细情况见评估结果汇总表。

#### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度 (%)	主要变动原因
1	流动资产	938.30	938.30	-	0.00	
2	非流动资产	1,583.54	1937.72	354.18	22.37	固定资产评估增值
3	固定资产	1,037.43	1,486.48	449.04	43.28	房屋建筑物评估增值
4	其中：建筑物类	942.52	1406.45	463.93	49.22	房屋建(构)物建成时间较久，材料、人工等价格上涨。
5	设备类	94.91	80.02	-14.59	-15.37	市场价格波动较大。
6	在建工程	401.15	384.83	-16.32	-4.07	部分工程建成时间较久，未竣工结算。
7	无形资产	144.95	66.41	-78.54	-54.18	土地使用权使用年限仅剩7年
8	资产总计	2,521.84	2,876.02	354.18	14.04	房屋建(构)物评估增值
9	流动负债	1,102.90	1,102.90	-	0.00	
10	非流动负债	335.00	335.00	-	0.00	
11	负债总计	1,437.90	1,437.90	-	0.00	
12	所有者权益(净资产)	1,083.94	1,438.12	354.18	32.68	固定资产评估增值

## (二) 收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，武穴市三利制水有限公司的股东全部权益账面值为1,083.94万元，评估值为4,245.00万元，评估增值额为3,161.06万元，增值幅度为292%。

## (三) 评估结果分析及最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差2,806.88万元，差异率195%。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。然而，收益法是从企业未来盈利能力的角度衡量被评估单位股东权益价值的大小，是被评估单位所拥有的《资产负债表》表内资产和未记录在账的人力资源、客户资源、独特的盈利模式和管理模式、商誉等表外资产（即全部资源）共同作用的结果。资产基础法是从在评估基准日模拟重置的角度估算企业价值的一种基本方法，能比较直观地反映被评估单位各类资产价值的大小。

经分析上述两种方法所得评估结果后我们认为：由于资产基础法是基于被评估单位于评估基准日的账面资产和负债以及可辨认的表外资产的市场价值（公允价值）进行评估来估算企业股东全部权益价值的，未能包含未记录在账（或表外难以辨认）的人力资源、客户资源、独特的盈利模式和管理模式、商誉等资产的

价值，即资产基础法（成本法）的评估结果无法涵盖企业全部资产的价值，且资产基础法以企业资产的再取得成本为出发点，有忽视企业整体获利能力的可能性；而收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立在一系列假设模型基础上进行预测，进而综合评估被评估单位的股东全部权益价值，收益法评估值既考虑了各项资产及负债是否在企业未来的经营中得到合理充分地利用，也考虑资产、负债组合在企业未来的经营中是否发挥了其应有的作用。这就是两种评估方法的评估结果具有差异的根本原因。

经上述分析后资产评估师认为：收益法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。

武穴市三利制水有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为4,245.00万元（大写为人民币肆仟贰佰肆拾伍万元整）。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

武穴市三利制水有限公司共有 4 处房屋建筑物未办理房屋所有权证，具体如下：

序号	房屋名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	加氯间	砖混	2003 年 2 月	m <sup>2</sup>	35.84
2	取水泵房	砖混	2003 年 2 月	m <sup>2</sup>	168.75
3	新仓库	砖混	2012 年 12 月	m <sup>2</sup>	57.20
4	卫生间改建工程	砖混	2019 年 5 月	m <sup>2</sup>	42.90

对上述未办理房屋所有权证的房屋建筑物，若该部分房屋产权出现问题应由被评估单位承担相应法律责任。本次评估的房屋建筑物以被评估单位申报数为准，如未来专业机构测绘面积与本次评估面积有差异，应按专业机构测绘面积调整本次评估结果。

### （三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

### （四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况

委托人就本次经济行为聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2020年6月财务报表进行了审计，于2020年8月14日出具（大信专审字[2020]第2—00432号）《专项审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《专项审计报告》相关信息及数据。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(八) 抵押、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

无。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

1.武穴市环保局2017年向武穴市政府提交了《关于调整武穴市三利水厂取水口的报告》，建议武穴市三利制水有限公司将取水口上移至市水务公司二水厂现取水口处，新增取水管网至三利水厂，武穴市政府批复同意该取水口调整方案，故自2017年11月10日起停止原取水口取水，在新取水设施完成改造前，由武穴市水务有限公司实施统一供水，供水价格为0.7元/吨。

因上述事宜，目前被评估单位上述制水设施基本已停止使用，根据武穴市四大行动领导小组办公室武四办发[2019]5号《关于研究广济药业、宏森公司、嘉路喜再生资源等企业有关问题会议纪要》指出：“广药三利制水公司要讲政治、勇担当，大力配合、积极推进城乡供水一体化的实施；针对三利制水公司提出的取水口关停影响以后资产评估公允性的问题，在今后评估中可视同三利制水公司有取水口来进行评估。”根据会议纪要文件，对被评估单位未来收益预测视同于被评估单位取水口能够正常使用，被评估单位能够正常生产经营。本次预测基于目前用户数量和2015年、2016年正常生产用水的收入和成本进行分析和预测。

2.由于受客观因素的限制，我们未能对管网的具体状况包括材质、长度、管

径等情况进行现场实地勘察。本次对于距评估基准日时间较近的，评估人员通过查阅相关施工合同、竣工结算等施工资料来判断，对于距评估基准日时间较久的管网工程，具体情况是由企业通过相关工程施工人员日常维修保养等积累经验作为判断依据，最终由被评估单位申报数据为依据，如未来专业机构测绘数据与本次被评估单位申报数据有差异，应按专业机构测绘数据调整本次评估结果。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

(二)本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有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情况的影响，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的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(三)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，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

(四)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。

(五)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。

(六)若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七)评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 8 月 15 日。



(本页为《湖北广济药业股份有限公司拟股权转让事宜涉及的武穴市三利制水有限公司股东全部权益价值资产评估报告》签章页，无正文)

开元资产评估有限公司 资产评估专业人员:

中国·北京

资产评估专业人员:

