

证券代码：601899 股票简称：紫金矿业 编号：临 2009—027

## 紫金矿业集团股份有限公司 关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 重要内容提示

1、公司下属全资子公司福建紫金投资有限公司（以下简称“紫金投资”）于 2009 年 6 月 22 日与公司控股股东闽西兴杭国有资产投资经营有限公司（以下简称“闽西兴杭”）签署《上杭县鑫源自来水有限公司增资扩股合同》（以下简称“增资扩股合同”），双方共同对上杭县鑫源自来水有限公司（以下简称“上杭鑫源”）进行增资，将其注册资本从人民币 9,300 万元增加到 30,000 万元，增资部分由闽西兴杭出资 9,300 万元，紫金投资出资 11,400 万元。上杭鑫源为闽西兴杭下属全资子公司，注册资本为人民币 9,300 万元。

本次增资完成后闽西兴杭合计出资 18,600 万元持有上杭鑫源 62% 的股份，紫金投资出资 11,400 万元持有上杭鑫源 38% 的股份。

2、关联人回避事宜：本公司临时董事会审议通过上述关联交易，遵照上海证券交易所上市规则及香港联交所上市规则（以下合称“两地上市规则”），本公司关联董事在审议上述关联交易时回避表决。公司独立董事对本次关联交易事项表示同意，并发表了独立意见。

### 3、关联交易的影响：

本次增资有助于提高上杭鑫源实力，增强企业持续发展能力，确保上杭县第三水源项目建设顺利进行，积极推进上杭县整体市政公共建设。

## 一、关联交易概述

上杭鑫源为本公司控股股东闽西兴杭下属全资子公司，注册资本人民币 9,300 万元，经营范围为集中式供水与水暖器材销售。根据 2009 年 6 月 22 日签署的增资扩股合同，由闽西兴杭和紫金投资共同对上杭鑫源进行增资扩股，将注册资本从人民币 9,300 万元增加到 30,000 万元，增资部分其中由闽西兴杭以现金出资 9,300 万元，紫金投资以现金 10,000 万元及经评估的铁东岩下大坝资产作价 1,400 万元合计出资 11,400 万元。本次增资完成后闽西兴杭合计出资 18,600 万元持有上杭鑫源 62% 的股份，紫金投资出资 11,400 万元持有上杭鑫源 38% 的股份。

闽西兴杭为本公司第一大股东，持有公司 28.96% 股份，根据两地上市规则，闽西兴杭为本公司的关联法人，本次增资扩股事项构成关联交易。

2009 年 6 月 22 日，本公司召开董事会审议了上述关联交易，董事会表决时，关联董事陈景河、罗映南、蓝福生、邹来昌先生回避表决，其余非关联董事投票表决并一致通过。公司独立董事林永经、苏聪福、陈毓川、龙炳坤先生就本次关联交易事项发表了独立意见。

由于本次增资额不超过公司截至 2008 年 12 月 31 日止年度经审计的合并财务报表净资产的 5%，也不超过 H 股上市规则规定的任何百分比率的 2.5%，根据两地上市规则，无须提请股东大会批准，但需履行信息披露义务。

## 二、关联方介绍

闽西兴杭注册资本为人民币 13,890 万元，注册地为福建省上杭县。该公司系国有独资公司，主要从事授权范围内国有资产投资经营。截至 2008 年 12 月 31 日，闽西兴杭总资产为 251,447 万元，净资产为 183,691 万元，2008 年度实现净利润为 92,246 万元。（以上财务数据经审计）

紫金投资注册资本为人民币 55,000 万元，注册地为福建省上杭县。该公司主营业务为对矿山、水电、交通基础设施的投资。截至 2008 年 12 月 31 日，紫金投资总资产为 60,925 万元，净资产为 56,364 万元，2008 年度实现净利润为 -647 万元。（以

上财务数据经审计)

### 三、关联交易标的基本情况

上杭鑫源系一家于2005年1月24日在上杭成立的公司,注册资本为人民币1,250万元,2008年9月3日变更登记注册资本为9,300万元,为闽西兴杭下属全资子公司。公司经营范围:集中式供水与水暖器材销售。本次增资主要是为了筹集资金建设上杭县第三水源项目。根据截至2008年12月31日财务报表,该公司总资产为11,221万元,净资产为9,635万元,2008年度实现净利润为-9.89万元。(以上财务数据经审计)

### 四、关联交易主要内容

#### 1、交易定价:

根据双方签署的增资扩股合同,将上杭鑫源的注册资本从人民币9,300万元增加到30,000万元,增资部分其中由闽西兴杭以现金出资9,300万元,紫金投资以现金10,000万元及经评估的铁东岩下大坝资产作价1,400万元合计出资11,400万元。本次增资完成后闽西兴杭合计出资18,600万元,持有上杭鑫源62%的股份;紫金投资出资11,400万元,持有上杭鑫源38%的股份。

为合理确定本次交易价格,本公司及上杭鑫源委托具备证券从业资格的厦门市大学资产评估有限公司对交易标的进行评估。

根据厦门市大学资产评估有限公司出具的厦大评估评报字[2008]第L-794号《铁东岩下大坝固定资产评估报告书》,截至2008年7月31日,铁东岩下大坝评估价值为13,443,193元。本次评估采用成本法进行,评估有效期一年。

根据厦门市大学资产评估有限公司出具的厦大评估评报字[2008]第L800号《上杭县鑫源自来水有限公司资产评估报告书》,截至2008年7月31日,上杭鑫源的帐面值为资产93,282,944.85元,负债81,169,371.70元(其中长期负债80,540,086.45元为专项应付款),净资产12,113,573.15元;经评估后的资产为103,980,621.70

元，负债 81,169,371.70 元，净资产为 22,811,250 元。本次评估采用成本法进行，评估有效期一年。

根据上杭安永（联合）会计师事务所于 2008 年 9 月 2 日出具的杭安永[2008]变验字第 035 号验资报告，闽西兴杭以债权转增股本方式对上杭鑫源进行增资扩股，将上杭鑫源应付给闽西兴杭的 8,050 万元专项款转为股本，使其注册资本从人民币 1,250 万元增加至 9,300 万元。

## **2、价款支付时间及方式：**

根据增资扩股合同，上杭鑫源新增注册资本金两年内分三期到位：首期增资款在增资扩股合同签订之日起 10 天内，由紫金投资以现金出资 2,500 万元；第二期按第三水源工程建设进度于 2009 年 9 月 30 日前出资 12,200 万元，其中闽西兴杭以现金出资 5,580 万元，紫金投资以现金 5,220 万元及铁东岩下大坝经评估作价 1,400 万元出资；第三期按进度于 2010 年 9 月 30 日前出资 6,000 万元，其中闽西兴杭以现金出资 3,720 万元，紫金投资以现金出资 2,280 万元。

本次增资主要用于实施第三水源项目第一期工程建设，紫金投资以 11,400 万元出资为限，不再追加投资，工程建设资金不足由闽西兴杭负责筹集，项目竣工结算后根据双方实际投资额确定股权，并依法办理变更手续。

**3、生效条件：**本合同经合同双方签字盖章且经紫金矿业董事会审议通过后生效。

## **4、增资合同其它重要条款：**

增资后的上杭鑫源董事会由 5 名成员组成，其中闽西兴杭委派 3 名，紫金投资委派 2 名，董事长由闽西兴杭委派担任；监事会由 3 名成员组成，其中闽西兴杭委派 1 名，紫金投资委派 1 名，职工代表 1 名，监事会主席由紫金投资委派担任；总理由闽西兴杭委派，紫金投资委派 2 人分别担任副总经理和财务负责人，经营层其它成员根据需要择优聘用。

## **五、交易的目的是及本次交易对公司的影响情况**

本次增资有助于提高上杭鑫源实力，增强企业持续发展能力，确保上杭县第三水

源项目建设顺利进行，积极推进上杭县整体市政公共建设。

## 六、独立董事的意见

公司独立董事就本次关联交易发表如下独立董事意见：此项投资行为虽属于关联交易，但关联交易涉及的价格以经评估为基准确定的，因此该关联交易可以认为是公允的，对公司及全体股东是公平的，没有损害公司中小股东的利益。

## 七、备查文件

- 1、本公司董事会决议；
- 2、经独立董事签字确认的独立董事意见；
- 3、增资扩股合同。

紫金矿业集团股份有限公司

董 事 会

二〇〇九年六月二十三日

---

# 铁东岩下大坝 固定资产评估报告书

厦大评估评报字(2008)第L-794号



厦门市大学资产评估有限公司  
二零零八年十二月十五日

---

## 铁东岩下大坝固定资产评估报告书

### 目 录

固定资产评估报告书声明.....	1
固定资产评估报告书摘要.....	2
固定资产评估报告书正文.....	4
一、绪言.....	4
二、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	4
三、评估目的.....	4
四、评估对象和评估范围.....	4
五、价值类型及其定义.....	5
六、评估基准日.....	5
七、评估依据.....	5
八、评估方法.....	7
九、评估程序实施过程和情况.....	7
十、评估假设.....	8
十一、评估结论.....	8
十二、特别事项说明.....	8
十三、评估报告使用限制说明.....	10
十四、评估报告提出日期.....	11
固定资产评估报告书附件.....	错误！未定义书签。
附件一 各项资产评估结论清单.....	错误！未定义书签。
附件二 其他与评估有关的文件.....	错误！未定义书签。

## 铁 东 岩 下 大 坝 固 定 资 产 评 估 报 告 书 声 明

- 一、注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。
- 二、本评估报告的假设前提为：公开市场和持续使用。
- 三、本评估报告仅供特定使用者基于特定目的使用，评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。特定使用者具体见本评估报告正文“二、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者”，特定目的具体见本评估报告正文“三、评估目的”。
- 四、本评估报告使用者应当特别关注本评估报告正文“十二、特别事项说明”以及“十三、评估报告使用限制说明”，评估报告使用者应当充分考虑和判断特别事项说明和使用限制可能带来的影响。
- 五、本评估报告的最终解释权归属本评估机构。



# 铁东岩下大坝固定资产 评估报告书摘要

厦大评估评报字【2008】第L-794号

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

厦门市大学资产评估有限公司接受紫金矿业集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对紫金矿业集团股份有限公司因资产转让之目的，而委托评估的紫金矿业集团股份有限公司所属的铁东岩下大坝固定资产进行了实地察看与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对紫金矿业集团股份有限公司的委估资产在评估基准日的市场价值采用成本法进行了评估，为其资产转让提供价值参考。目前我们的资产评估工作业已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

经评估，截止于评估基准日 2008 年 07 月 31 日，在公开市场和持续使用前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的铁东岩下大坝的评估价值为人民币壹仟叁佰肆拾肆万叁仟壹佰玖拾叁元整(RMB13,443,193)，详见**明细表**。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的以及报送财产评估主管机关审查而作。评估报告使用权归委托方所有，未经本估价机构同意，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于

任何公开的媒体上。

本报告评估结论的有效期为一年，从评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

本评估报告于二零零八年十二月十五日提交委托方。

## **厦门市大学资产评估有限公司**

**法人代表：**

**注册资产评估师：**

# 铁东岩下大坝固定资产 评估报告书正文

厦大评估评报字【2008】第L-794号

## 一、绪言

厦门市大学资产评估有限公司接受紫金矿业集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对为资产转让而涉及的铁东岩下大坝的固定资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的固定资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估固定资产在2008年07月31日所表现的市场价值作出了客观反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 二、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

- (一)、委托方：紫金矿业集团股份有限公司。
- (二)、产权持有者：紫金矿业集团股份有限公司。
- (三)、委托方以外的其他评估报告使用者：上杭县鑫源自来水有限公司。

## 三、评估目的

本次评估拟为委托方资产转让这一经济行为作价值参考，不得作为其他经济目的、其他用途使用，亦不得拆零使用。评估报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

## 四、评估对象和评估范围

纳入本次评估范围的评估对象是铁东岩下大坝的固定资产。

截止评估基准日，委估大坝帐面原值为 12513290.73 元，净值为 6202997.05 元，累计折旧 6202997.05 元；铁东大坝属上杭县第二水源取水点，坝址以上集雨面积 12.4km<sup>2</sup>，2002 年 1 月开工，2004 年 1 月竣工，总库容为 242 万 m<sup>3</sup>，正常蓄水位 307.2 米，死水位 275.5 米，大坝采用双曲拱坝，最大坝高 58 米，坝顶高程 310 米，坝顶长度 157.5 米，坝顶宽度 4 米，坝面采用条石作面石，坝腹 100#及 150#细石砼砌块石；为提高被灌地层或建筑物的抗渗性和整体性，改善地基条件，保证水工建筑物安全运行，大坝作固结灌浆、帷幕灌浆等，坝体中间部位设置开放式溢洪道，堰顶宽度 20 米，据委托方提供的大坝竣工结算审定资料，共计分项工程 176 项，其大坝具体分项工程情况见明细表。

评估的具体范围以紫金矿业集团股份有限公司提供的各类资产评估申报表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

## 五、价值类型及其定义

本次资产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。

## 六、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2008 年 07 月 31 日。

## 七、评估依据

(一) 行为依据:

资产评估业务约定书;

(二) 法律法规依据:

1、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号关于转发《资产评估操作规

范意见(试行)》的通知;

2、《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》财政部财评字[1999] 91号;

3、《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;

4、国有企业产权转让评估采用:国务院国有资产监督管理委员会第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

5、《中华人民共和国公司法》;

6、原城乡建设、环境保护部1984年11月8日发布的《房屋完损等级评定标准》;

### (三) 准则依据

《资产评估准则-基本准则》;

《资产评估职业道德准则-基本准则》;

《资产评估准则-不动产》

《资产评估准则-评估报告》

《资产评估准则-评估程序》

### (四) 权属依据

营业执照;

### (五) 取价依据

财政部资产评估司《全国资产评估参数资料选编》;

评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料;

《资产评估申报表》等。

《水工建筑工程定额》

《龙岩市建筑安装工程费用标准的通知》;

《福建省建筑工程综合预算定额》(2007年)及相应的取费标准;

《福建省建筑安装工程费用定额》(2007年);

评估基准日银行利息率;

“造价审定报告书”

委托方申报材料及其他资料;

(六)其他依据

评估人员现场勘察、记录等;

国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;

有关询价资料和参数资料;

厦门市大学资产评估有限公司收集的其他有关资料。

## 八、评估方法

本次评估所选择并使用的评估方法是：成本法(预决算调整法)，选择上述评估方法的原因是：不易计算资产未来收益并难以取得市场参照物。

## 九、评估程序实施过程和情况

我们接受紫金矿业集团股份有限公司评估委托后，随即选派资产评估先遣人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于2008年07月31日进驻现场，最终于12月15日出具正式资产评估报告。我们根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案；

(二)资产清查阶段：指导产权持有人清查资产与收集准备资料、检查核实资产与验证资料的过程；

(三)评定估算阶段：现场检测与鉴定、选择评估方法、收集市场信息、具体计算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结论分析、撰写说明与报告、内部复核。确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 十、评估假设

(一)、本评估报告成立的前提条件和假设条件：持续使用假设、公开市场假设。即对评估的资产是在持续经营和在公开市场的价格标准下进行作价评定。

(二)、产权持有人提供的“造价审定报告书”中构筑物工程量合理、真实准确。

## 十一、评估结论

经评估，截止于评估基准日 2008 年 07 月 31 日，在公开市场和持续使用前前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的铁东岩下大坝的评估价值为人民币壹仟叁佰肆拾肆万叁仟壹佰玖拾叁元整(RMB13,443,193)，详见明细表。

## 十二、特别事项说明

(一)、在评估过程中已发现可能影响评估结论、但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项为：

受客观条件之限制，我们无法对大坝工程量进行抽查核实，对纳入本次评估范围的大坝分项工程进行评估时，我们以本产权持有人提供的“造价审定报告书”中构筑物工程量合理、真实准确为必要假设前提。

(二)、需要说明的其他问题：

1、受紫金矿业集团股份有限公司的委托，列入本次评估范围为铁东岩下大坝的固定资产价值。

2、本次项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与资产投资各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

3、本报告是在委托方及产权持有人提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托方和产权持有人对所提供相关数据的真实性和可靠性负责，对申报材料负完全的法律责任，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责，对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

4、评估基准日后、有效期以内资产数量及作价标准发生变化时的处理原则：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化，无法改变评估基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托方在资产实际作价时，应进行相应调整。

5、纳入本次评估范围的构筑物，截止本评估基准日，均尚未办理产权手续，本次评估时，以其产权合法、清晰、无纠纷且完全归属本产权持有人为必要假设前提，且本评估值尚未扣除办妥产权手续所应缴交的各款项。

6、对纳入本次评估范围的构筑物，其面积或数量均系由产权持有人提供，其准确性和完整性由产权持有人负责，在评估时我们尚未对这些面积或数量进行重新丈量 and 计算。

7、受客观条件限制，我们无法对纳入本次评估范围的各项构筑物项目的质量状况进行勘察或核实，即我们的评估工作是以这些构筑物的质量状况完全符合安全标准和技术标准为必要假设前提。

8、对纳入本次评估范围的资产进行评估时，我们尚未就委托方在这些资产



上是否存在相应负债进行考虑和计扣。

#### **9、大坝对应的土地使用权未纳入本次评估范围。**

10、本报告评估结论是对 2008 年 07 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，我对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

**11、本次评估系为整体固定资产转让进行的评估，若进行单项交易，评估报告无效。**

12、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

### **十三、评估报告使用限制说明**

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允价值意见。即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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，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。当前述评估目的等条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2、根据国家现行规定，本资产评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2008 年 07 月 31 日起计算，至 2009 年 07 月 30 日止。

3、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由于评估报告滥用或误而可能导致的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

4、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引

用或披露于公开媒体。

5、本评估机构对本估价报告拥有最终解释权。

#### 十四、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方的时间为二零零八年十二月十五日。

谨此报告！

**厦门市大学资产评估有限公司**

**法定代表人：**

**注册资产评估师：**



# 上杭县鑫源自来水有限公司 资产评估报告书

厦大评估评报字(2008)第L800号

厦门市大学资产评估有限公司  
二零零八年十二月十五日

---

## 上杭县鑫源自来水有限公司资产评估报告书

### 目 录

资产评估报告书声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书正文.....	4
一、绪言 .....	4
二、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	4
三、评估目的 .....	4
四、评估对象和评估范围.....	4
五、价值类型及其定义 .....	5
六、评估基准日 .....	5
七、评估依据 .....	5
八、评估方法 .....	7
九、评估程序实施过程和情况.....	7
十、评估假设 .....	8
十一、评估结论 .....	8
十二、特别事项说明 .....	8
十三、评估报告使用限制说明.....	10
十四、评估报告提出日期.....	11
资产评估报告书附件.....	错误！未定义书签。
附件一 各项资产评估结论清单.....	错误！未定义书签。
附件二 其他与评估有关的文件.....	错误！未定义书签。

## 上杭县鑫源自来水有限公司 资产评估报告书声明

- 六、注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。
- 七、本评估报告的假设前提为：持续经营假设、公开市场假设。
- 八、本评估报告仅供特定使用者基于特定目的使用，评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。特定使用者具体见本评估报告正文“二、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者”，特定目的具体见本评估报告正文“三、评估目的”。
- 九、本评估报告使用者应当特别关注本评估报告正文“十二、特别事项说明”以及“十三、评估报告使用限制说明”，评估报告使用者应当充分考虑和判断特别事项说明和使用限制可能带来的影响。
- 十、本评估报告的最终解释权归属本评估机构。

## 上杭县鑫源自来水有限公司 资产评估报告书摘要

厦大评估评报字【2008】第L800号

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

厦门市大学资产评估有限公司接受上杭县鑫源自来水有限公司的委托，根据国家有关资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上杭县鑫源自来水有限公司因股权转让之目的，而委托评估的上杭县鑫源自来水有限公司所属的资产及负债进行了实地察看与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对上杭县鑫源自来水有限公司的全部股东权益在评估基准日的市场价值采用成本法进行了分项评估并汇总，为其股权转让提供价值参考。目前我们的资产评估工作业已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

经评估，截止于评估基准日2008年7月31日，上杭县鑫源自来水有限公司所属的委估资产和负债表现出来的市场价值反映如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	20,402,032.02	20,402,032.02	19,818,681.18	-583,350.84	-2.86
2	固定资产	64,764,565.83	64,764,565.83	74,089,594.82	9,325,028.99	14.40
3	无形资产	2,116,347.00	2,116,347.00	10,072,345.70	7,955,998.70	375.93
4	递延资产	6,000,000.00	6,000,000.00	-	-6,000,000.00	-100.00
5	<b>资产总计</b>	<b>93,282,944.85</b>	<b>93,282,944.85</b>	<b>103,980,621.70</b>	<b>10,697,676.85</b>	<b>11.47</b>
6	流动负债	629,285.25	629,285.25	629,285.25	-	-
7	长期负债	80,540,086.45	80,540,086.45	80,540,086.45	-	-
8	<b>负债合计</b>	<b>81,169,371.70</b>	<b>81,169,371.70</b>	<b>81,169,371.70</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
9	<b>净资产</b>	<b>12,113,573.15</b>	<b>12,113,573.15</b>	<b>22,811,250.00</b>	<b>10,697,676.85</b>	<b>88.31</b>

如上表，列入本次评估范围的上杭县鑫源自来水有限公司的帐面价值为资

产 93,282,944.85 元、负债 81,169,371.70 元、净资产 12,113,573.15 元。经清查后(清查值) 资产 93,282,944.85 元、负债 81,169,371.70 元、净资产 12,113,573.15 元。

经评估,在公开市场和持续经营前提下,在本报告有关假设条件下,在本报告特别事项说明和使用限制下,并基于市场价值类型,经本报告程序和方法,纳入本次评估范围的上杭县鑫源自来水有限公司的待估资产评估价值:资产为人民币壹亿零叁佰玖拾捌万零陆佰贰拾壹元柒角零分(RMB103,980,621.70)、负债为人民币捌仟壹佰壹拾陆万玖仟叁佰柒拾壹元柒角零分(RMB81,169,371.70)、净资产为人民币贰仟贰佰捌拾壹万壹仟贰佰伍拾元整(RMB22,811,250.00)。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的以及报送财产评估主管机关审查而作。评估报告使用权归委托方所有,未经评估机构同意,不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结论的有效期为一年,从评估基准日起计算。超过一年,需重新进行资产评估。

本评估报告于二零零八年十二月十五日提交委托方。

**厦门市大学资产评估有限公司**

**法人代表:**

**注册资产评估师:**



# 上杭县鑫源自来水有限公司 资产评估报告书正文

厦大评估评报字【2008】第L800号

## 一、绪言

厦门市大学资产评估有限公司接受上杭县鑫源自来水有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对为股权转让而涉及的上杭县鑫源自来水有限公司的资产及负债进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产及负债在2008年7月31日所表现的市场价值作出了客观反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 二、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)、委托方：上杭县鑫源自来水有限公司

(二)、产权持有者：上杭县鑫源自来水有限公司

上杭县鑫源自来水有限公司，成立于2005年1月24日，营业期限至2055年1月23日。企业法人营业执照注册号：350823100001599。登记住所：上杭县临江镇江滨路158号（生产场所：上杭县临江镇振兴东路），法定代表人邱志强，注册资本和实收资本均为人民币玖仟叁佰万元，公司类型为有限责任公司，经营范围：集中式供水（经营有效期按卫生许可证至2011年6月4日）；水暖器材销售。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

## 三、评估目的

本次评估拟为委托方股权转让这一经济行为作价值参考，不得作为其他经

济目的、其他用途使用，亦不得拆零使用。评估报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

#### 四、评估对象和评估范围

本次评估对象为上杭县鑫源自来水有限公司全部股东权益。

本次评估范围为上杭县鑫源自来水有限公司资产股权转让涉及之资产及相关负债。评估范围内资产总计93,282,944.85元，负债总计81,169,371.70元，净资产12,113,573.15元。各项资产及负债类型及于评估基准日的账面价值构成情况如下：

流动资产：主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货、待摊费用等，评估基准日流动资产账面价值为20,402,032.02元。

固定资产：主要包括房屋建筑物、构筑物、管网、机器设备、车辆、电子设备。固定资产帐面原值：63,982,687.64元，帐面净值：64,764,565.83元。

无形资产：为土地使用权，账面价值：2,116,347.00元。

递延资产：为长期待摊费用，为收购三和公司时三和公司的无形资产。账面价值：6,000,000.00元。

流动负债：主要包括应付帐款、其他应付款、应交税金等，评估基准日流动负债账面价值为629,285.25元。

长期负债：为专项应付款，帐面价值：80,540,086.45元。

评估的具体范围以公司提供的各类资产评估申报表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。纳入本次评估范围的资产与委托评估时确立的资产范围一致。（详见评估明细表）

#### 五、价值类型及其定义

本次资产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。

## 六、评估基准日

本项目资产评估基准日是2008年7月31日。

由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时根据方案对时间的计划，评估基准日与评估目的的计划实现日较接近，故选择本基准日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

(一)行为依据:

资产评估业务约定书;

(二)法律法规依据:

《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年 11 月第 91 号令;

《国有资产评估管理办法施行细则》原国家国有资产管理局 1992 年 7 月印发;

国务院国有资产监督管理委员会发布的国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;

原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号关于转发《资产评估操作规范意见(试行)》的通知;

《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》财政部财评字[1999] 91 号;

《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；

中国资产评估协会中评协[2004]134号关于印发《企业价值评估指导意见（试行）》的通知；

国务院国有资产监督管理委员会第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；  
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）

《中华人民共和国公司法》；

《中华人民共和国土地管理法》；《中华人民共和国土地管理法实施细则》；

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2001 《城镇土地估价规程》；

中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-1999 《房地产估价规范》；

国家土地管理局、国家经济体制改革委员会[1994]国土[法]字第153号《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》；

原城乡建设、环境保护部1984年11月8日发布的《房屋完损等级评定标准》；

《中华人民共和国建筑法》；

《福建省房地产价格评估管理办法》；

### （三）准则依据

《资产评估准则－基本准则》；

《资产评估职业道德准则－基本准则》；

《资产评估价值类型指导意见》

《资产评估准则－不动产》

《资产评估准则－机器设备》

《资产评估准则－评估报告》

《资产评估准则－评估程序》

### （四）权属依据

营业执照；

设备购买发票复印件；  
车辆行驶证复印件；  
房屋土地权证  
其它法律权属证明文件；

(五) 取价依据

《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》国经贸资源[2000]1202号；  
财政部财产评估司《全国资产评估参数资料选编》(光盘)；  
土地、房地产等方面的地方性文件；  
《慧聪商情》- 全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场；  
评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；  
《资产评估申报表》、会计报表等。  
《福建省建筑安装工程费用定额》(2007年)；  
委托方申报材料及其他资料；

## 八、评估方法

企业价值评估有三种基本方法：成本法、市场法、收益法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。采用这种方法的前提条件是被评估企业的市场参照企业及其可相比较的指标(项目)、技术参数等资料是可搜集的。但实际上，各企业间由于具体情况不同，对其各项指标进行修正比较困难的，也缺乏说服力，因此我们不采用市场法进行评估。

收益法的评估思路为：通过将被评估企业未来预期收益资本化或折现途径合理确定企业价值。选用收益法的前提条件是：1、能用货币衡量被评估企业未来期望收益；2、被评估企业未来承担的风险也是能用货币衡量的。从被评估企业历年的报表看，该企业长期处于亏损状况，在可预见的将来，该企业仍将处于亏损或微利的状况，所以本次不宜采用收益法进行评估。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，适用于不易计算资产未来收益或难以取得市场参照物条件下企业价值的评估。根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象具体情况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，本次我们采用成本法进行评估。

## 九、评估程序实施过程和情况

我们接受上杭县鑫源自来水有限公司评估委托后，随即选派资产评估先遣人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于2008年7月开始进行前期工作，2008年9月进驻现场，最终于12月15日出具正式资产评估报告。我们根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案；

(二)资产清查阶段：指导资产占有方清查资产与收集准备资料、检查核实资产与验证资料的过程；

(三)评定估算阶段：现场勘察、选择评估方法、收集市场信息、具体估算；

1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实。

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；

4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

5、查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同以及有关往来帐目、发票

等财会资料；

6、对企业实物资产及债权债务进行评估，测算其评估价值；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结论分析、撰写说明与报告、内部复核。确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 十、评估假设

本评估报告成立的前提条件和假设条件：持续经营假设、公开市场假设。即对评估的资产是在持续经营和在公开市场的价格标准下进行作价评定。

假设上杭县鑫源自来水有限公司所处的政治环境稳定，所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

假设国家目前实行的宏观政策不变。假设宏观经济将在相当长一个期间继续保持稳定增长。

假设现有资产（权利）在评估基准日后能按照预期继续正常使用。

假设上杭县鑫源自来水有限公司在经营过程不会遭遇自然灾害等不可抗力意外情况的袭击。

假设上杭县鑫源自来水有限公司没有或有资产和或有负债。

本评估机构评估人员根据股东全部权益资产评估的要求，设定这些前述假设条件在资产评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化或前述重要假设条件不成立时，本评估机构评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告书失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托方应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

## 十一、评估结论

经评估，截止于评估基准日2008年7月31日，上杭县鑫源自来水有限公司所属的委估资产和负债表现出来的市场价值反映如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	20,402,032.02	20,402,032.02	19,818,681.18	-583,350.84	-2.86
2	固定资产	64,764,565.83	64,764,565.83	74,089,594.82	9,325,028.99	14.40
3	无形资产	2,116,347.00	2,116,347.00	10,072,345.70	7,955,998.70	375.93
4	递延资产	6,000,000.00	6,000,000.00	-	-6,000,000.00	-100.00
5	<b>资产总计</b>	<b>93,282,944.85</b>	<b>93,282,944.85</b>	<b>103,980,621.70</b>	<b>10,697,676.85</b>	<b>11.47</b>
6	流动负债	629,285.25	629,285.25	629,285.25	-	-
7	长期负债	80,540,086.45	80,540,086.45	80,540,086.45	-	-
8	<b>负债合计</b>	<b>81,169,371.70</b>	<b>81,169,371.70</b>	<b>81,169,371.70</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
9	<b>净资产</b>	<b>12,113,573.15</b>	<b>12,113,573.15</b>	<b>22,811,250.00</b>	<b>10,697,676.85</b>	<b>88.31</b>

如上表，列入本次评估范围的上杭县鑫源自来水的帐面价值为资产 93,282,944.85 元、负债 81,169,371.70 元、净资产 12,113,573.15 元。经清查后(清查值) 资产 93,282,944.85 元、负债 81,169,371.70 元、净资产 12,113,573.15 元。

经评估，在公开市场和持续经营前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的上杭县鑫源自来水的待估资产评估价值：资产为人民币壹亿零叁佰玖拾捌万零陆佰贰拾壹元柒角零分(RMB103,980,621.70)、负债为人民币捌仟壹佰壹拾陆万玖仟叁佰柒拾壹元柒角零分(RMB81,169,371.70)、净资产为人民币贰仟贰佰捌拾壹万壹仟贰佰伍拾元整(RMB22,811,250.00)。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表



## 十二、特别事项说明

1、受上杭县鑫源自来水有限公司的委托，本次评估范围只对委托方申报的资产为限。

2、本次项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与资产投资各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。我们的责任是对评估对象价值进行计算并发表专业意见。我们的执业范围不包括对评估对象的法律权属进行确认或发表意见。

3、本报告是在委托方及资产占有方提供基础文件数据资料的基础上做出的。企业会计报表经上杭安永（联合）会计师事务所审计（杭安永【2008】审字第 046 号）。委托方和资产占有方对所提供会计记录、会计凭证、会计报表以及相关数据的真实性和可靠性负责，对申报材料负完全的法律、管理责任与会计责任，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责，对其提供的文件的真实性承担法律责任。

4、评估基准日后、有效期以内资产数量及作价标准发生变化时的处理原则：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化，无法改变评估基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托方在资产实际作价时，应进行相应调整。

5、本报告评估结论是对 2008 年 7 月 31 日这一基准日所评估企业价值的客观反映，我公司对这一基准日以后该价值发生的重大变化不负任何责任。

6、本次评估系为资产股权转让进行的评估，若进行单项资产交易，评估报告无效。

7、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税赋。对评估对象涉及的各项税收，应以主管税务部门核定数字为准，若与评估目的对应的经济行为发生时，主管税务部门核定金额与帐面记载不符，应据之调整评估结论。

8、纳入本次评估范围有房屋所有权证的房屋建筑物，其所有权人均为上杭县自来水公司，据了解，上杭鑫源自来水有限公司为上杭县自来水厂改制成立的，本次评估未考虑此事项对评估值的影响，评估值未扣除办理产权变更应缴纳的税费。

9、纳入本次评估范围的江滨路 158 号地块（其国有土地使用证为杭国用（1998）第 05307 号），地面上有两幢建筑，南面一幢办公楼，北面一幢住宅楼，上杭鑫源自来水有限公司只有办公楼及北幢一层建筑物的所有权，北幢二至五层的建筑为职工住宅，对应的土地使用权未分割，本次评估未考虑此事项对评估值的影响。

10、对纳入本次评估范围的构筑物和尚未办妥权属证明的房屋建筑物和土地使用权，其面积或数量均系由资产占有方提供，其合法性、准确性和完整性由资产占有方负责，在评估时我们尚未对这些面积或数量进行重新丈量和计算。本评估目的实现时，本资产占有方应就此根据办妥了权属证明材料中标注的面积进行调整，否则，由此可能产生的一切责任均与我公司无关。

11、列入本次评估的土地中，其中：杭国用（1990）第 0466 号、杭国用（1990）第 1042 号、杭国用（1990）第 1043 号三块土地为划拨用地，本次评估时，未扣除应补交的土地出让金。

12、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且备查文件与报告正文配套使用方有效。

本评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

### 十三、评估报告使用限制说明

1、本评估报告成立的前提条件和假设条件：持续经营假设、公开市场假设。即对评估的资产是在持续经营和在公开市场的公允价格标准下进行作价评定。

2、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。即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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，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。当前述评估目的等条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

3、本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。本次评估以该股权转让行为完全符合现行有关法律法规为必要假设前提，若该假设条件不成立，则本评估报告无效。

4、根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2008 年 7 月 31 日起计算，至 2009 年 7 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为股权转让价值的参考（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

5、本评估结论仅供委托方资产股权转让这一经济目的使用，不得作为其他经济目的、其他用途使用，亦不得拆零使用。评估报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

6、本评估结论仅供委托方作为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

7、本评估机构对本估价报告拥有最终解释权。

#### 十四、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方的时间为二零零八年十二月十五日。

谨此报告！

**厦门市大学资产评估有限公司**

**法定代表人：**

**注册资产评估师：**