

惠州市同济环境科技有限公司拟收购  
惠州市第八污水处理有限公司全部股权所涉及的  
惠州市第八污水处理有限公司股东全部权益价值

## 评估报告

银信评报字[2017]沪第 002 号-2

银信资产评估有限公司

2017 年 1 月 11 日

# 目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托方、被评估单位概况及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.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	20
附 件.....	21



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

## 资产评估师声明

一、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。

二、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。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。





银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

惠州市同济环境科技有限公司拟收购  
惠州市第八污水处理有限公司全部股权所涉及的  
惠州市第八污水处理有限公司股东全部权益价值

## 评估报告

银信评报字[2017]沪第 002 号-2

### 摘 要

一、项目名称：惠州市同济环境科技有限公司拟收购惠州市第八污水处理有限公司全部股权所涉及的惠州市第八污水处理有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托方：上海同济科技实业股份有限公司、惠州市同济环境科技有限公司

三、其他评估报告使用者：指除本次评估业务约定书中约定之外，国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方

四、被评估单位：惠州市第八污水处理有限公司

五、评估目的：惠州市同济环境科技有限公司拟收购惠州市第八污水处理有限公司全部股权，涉及的惠州市第八污水处理有限公司股东全部权益价值提供价值参考。

六、经济行为：出具上海同济科技实业股份有限公司的 2017 年第一次总经理办公会议纪要【沪同股综发字（2017）第 02 号】。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2016 年 9 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：于评估基准日，惠州市第八污水处理有限公司股东全部权益的市场价值评估值为人民币 3,342.00 万元，评估增值 1,393.71 万元，增值率 71.54%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对本次评估对应的经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。





银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

惠州市同济环境科技有限公司拟收购  
惠州市第八污水处理有限公司全部股权所涉及的  
惠州市第八污水处理有限公司股东全部权益价值

## 评估报告

银信评报字[2017]沪第 002 号-2

### 正 文

上海同济科技实业股份有限公司、惠州市同济环境科技有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵方委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对惠州市同济环境科技有限公司拟收购惠州市第八污水处理有限公司全部股权所涉及的惠州市第八污水处理有限公司股东全部权益价值在 2016 年 9 月 30 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、被评估单位概况及其他评估报告使用者

##### （一）委托方概况

（1）委托方一：上海同济科技实业股份有限公司

统一社会信用代码：91310000132224452D

注册住所：中国（上海）自由贸易试验区栖霞路 33 号

法定代表人：丁洁民

注册资本：人民币 62476.1516 万元整

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：实业投资，教育产业投资及人才培养，房地产投资与开发经营及咨询服务，投资咨询及投资管理，国内贸易（除专项审批外）【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】

成立日期：1993 年 6 月 11 日



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

经营期限：1993年6月11日至不约定期限

(2) 委托方二：惠州市同济环境科技有限公司

统一社会信用代码：91441300MA4W5JAE0Y

注册住所：惠州市仲恺高新区陈江街道观田村叻赛科公司厂房二楼

法定代表人：骆君君

注册资本：人民币壹亿元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：投资兴办各类水务企业、自来水厂、污水处理厂；企业管理；环保工程设计及咨询；环保技术咨询与技术服务；销售自行开发的环保产品。（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。）

成立日期：2017年1月11日

营业期限：长期

## (二) 被评估单位概况

### 1、被评估单位概况

被评估单位：惠州市第八污水处理有限公司（以下简称：八污）

统一社会信用代码为 914413005516788708

注册住所：惠州市沥林镇政府文化楼首层

法定代表人：毛文雄

注册资本：人民币壹仟叁佰万元

企业类型：有限责任公司（自然人独资）

经营范围：城市污水处理、中水回收利用（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。）

成立日期：2010年3月8日

经营期限：2010年3月8日至长限

### 2、被评估单位股权结构及历史沿革

#### (1) 公司设立

惠州市第八污水处理有限公司系由惠州市伟鸿实业有限公司（以下简称“伟鸿实业”）于2010年3月8日独资设立的有限责任公司。成立时注册资本为人民币 500.00



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

万元，由股东于2010年3月2日之前一次缴足，已经惠州市东方会计师事务所东会验字（2010）第370号验资报告审验。

## （2）股权结构演变情况

### ① 2010年3月增资

2010年3月10日八污股东会通过决议，增加注册资本800.00万元，其中伟鸿实业增资163.00万，新增自然人股东崔翀增资637.00万，由原股东及新增股东于2010年3月11日一次缴足，变更后注册资本为1,300.00万元，其中伟鸿实业公司持有51.00%，自然人崔翀持有49.00%，已经惠州市东方会计师事务所东会验字（2010）第451号验资报告审验。本次增资后，公司股权结构如下：

出资者名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)
惠州市伟鸿实业有限公司	663.00	51.00
崔翀	637.00	49.00
合 计	1300.00	100.00

### ② 2011年9月股权转让

2011年9月2日八污股东会通过决议，伟鸿实业将持有八污的50.00%股权转让给惠州市雄越保环科技有限公司（毛文雄实际控制的公司，以下简称“雄越公司”），崔翀将其持有的49.00%股权转让给雄越公司。此次变更后，伟鸿实业出资额为13.00万元，雄越公司出资额为1,287.00万元。本次股权转让后，公司股权结构如下：

出资者名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)
惠州市伟鸿实业有限公司	13.00	1.00
惠州市雄越保环科技有限公司	1287.00	99.00
合 计	1300.00	100.00

### ③ 2013年4月股权转让

2013年4月22日，八污股东会通过决议，伟鸿实业将其持有公司剩余1%股权转让给雄越公司。本次股权转让后，公司股权结构如下：

出资者名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)
惠州市雄越保环科技有限公司	1300.00	100.00
合 计	1300.00	100.00





银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号  
 电话：021-63293886  
 传真：021-63293566 邮编：200002

④ 2014年5月股权转让

2014年5月3日，八污股东会通过决议，雄越公司将持有八污100%的股权全部转让给自然人毛文雄。本次股权转让后，公司股权结构如下：

出资者名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)
毛文雄	1300.00	100.00
合计	1300.00	100.00

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近三年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	40,704,135.15	41,496,034.60	46,453,665.83	45,949,725.24
负债	21,221,243.01	22,724,780.31	29,478,881.26	30,587,244.61
净资产	19,482,892.14	18,771,254.29	16,974,784.57	15,362,480.63

被评估单位近三年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
营业总收入	5,099,246.68	6,984,037.15	6,259,733.34	7,249,174.31
营业成本	2,635,034.89	3,382,215.47	2,840,237.40	2,775,088.28
营业税金及附加	33,764.73	33,071.50	290.03	5,697.96
管理费用	112,751.65	168,121.27	216,933.70	235,884.22
财务费用	763,941.62	1,325,516.68	1,589,968.27	1,626,752.69
营业利润	1,553,753.79	2,075,112.23	1,612,303.94	2,605,751.16
营业外支出	607,691.04	4,756.89		
利润总额	946,062.75	2,070,355.34	1,612,303.94	2,605,751.16
所得税	234,424.90	273,885.62		
净利润	711,637.85	1,796,469.72	1,612,303.94	2,605,751.16

上表财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，审计单位为众华会计师事务所（普通特殊合伙），审计报告文号为众会字（2016）第6476号报告。被评估单位执行《企业会计准则》，增值税税率17%，企业所得税率25%。

4、被评估单位经营管理状况概述

惠州市第八污水处理有限公司，注册资本人民币1300万元，注册地址为惠州市沥林镇政府文化楼首层。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

2009年11月25日，惠州市伟鸿实业有限公司与惠州市惠城区沥林镇人民政府签订了惠城区沥林污水处理厂（首期）BOT项目特许经营权协议。惠州市第八污水处理厂位于惠州市惠城区沥林镇罗村，规划用地面积约32700平方米，建设处理总规模为5万吨/日，工程分二期建设，其中首期的建设规模为2万吨/日，首期项目计划投资总额为5206万元，其中包括不超过500万元部分的厂外管网建设，截止2016年9月30日，项目累计投资为4864万元，2012年5月投入使用。

### （三）其他评估报告使用者

指除本次评估业务约定书中约定之外，国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

## 二、评估目的

为惠州市同济环境科技有限公司拟收购惠州市第八污水处理有限公司全部股权，需对所涉及的惠州市第八污水处理有限公司的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

上海同济科技实业股份有限公司的2017年第一次总经理办公会议纪要【沪同股综发字（2017）第02号】；

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面价值为708,535.75元（包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款）；

固定资产账面价值为141,606.44元（包括电子设备）；

在建工程账面价值为141,928.30元；

无形资产账面价值为39,712,064.66元；

资产账面价值总计为40,704,135.15元；

流动负债账面价值为8,438,833.33元（包括应付账款、应交税费、其他应付款）；

非流动负债账面价值为12,782,409.68元（包括长期借款）；



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

负债账面价值总计为 21,221,243.01 元；

净资产账面价值为 19,482,892.14 元。

(一) 主要实物资产如下：

单位：元

项 目	账面金额（元）	数 量	现状、特点
库存现金	362.08	-	正常
电子设备	141,606.44	18 台/件/套	正常使用

(二) 无形资产系通过“BOT”形式形成的污水处理特许经营权。

本次评估不涉及房屋及土地等资产。

委估实物资产均处于受控或正常使用状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

选择市场价值的理由是：

- 1、本次评估的目的是股权转让；
- 2、本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求。

#### 五、评估基准日

评估基准日 2016 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

- 1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。
- 2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。



## 六、评估依据

### （一）行为依据

- 1、上海同济科技实业股份有限公司的 2017 年第一次总经理办公会议纪要【沪同股综发字（2017）第 02 号】；
- 2、资产评估业务约定书。

### （二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
2. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令；
6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委令第 3 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》；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
9. 其他有关的法律、法规和规章制度。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 4、《资产评估准则—企业价值》；
- 5、《资产评估准则—业务约定书》；
- 6、《资产评估准则—评估程序》；
- 7、《资产评估准则—评估报告》；
- 8、《资产评估准则—机器设备》；
- 9、《资产评估准则—无形资产》；
- 10、《资产评估准则—工作底稿》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；



---

12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

(四) 产权依据

- 1、被评估单位营业执照；
- 2、相关购买合同等。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、机械工业部机电产品价格信息中心《机电产品报价手册》；
- 5、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 6、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 8、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 9、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行企业价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，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。

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。

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。

(一) 评估方法的选择



由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

由于市场上缺乏与被评估单位类似的可比股权交易案例，故不宜使用市场法进行评估。

根据我们对八污经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

## （二）收益法介绍

收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。本次评估的基本模型为：

$$B = P + \sum C_i \quad (1)$$

B：评估对象的企业价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (2)$$

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

∑C<sub>i</sub>：评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (3)$$

式中：

C<sub>1</sub>：基准日的现金类溢余性资产（负债）价值；

C<sub>2</sub>：其他非经营性资产或负债的价值；

## （三）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

#### 2、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

#### 3、固定资产的评估

设备类固定资产一般按重置成本法进行评估。

评估值=重置价值×成新率

#### 4、其他无形资产

其他无形资产系通过“BOT”形式形成的污水处理特许经营权。评估时根据“BOT”污水处理特许经营期限的收益现值进行评估。

#### 5、负债的评估

流动负债和非流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

### 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

#### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

#### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备



情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估企业经营状况和委估资产及现状，协助被评估企业收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估企业有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

#### （六）财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

#### （七）经营分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

#### （八）盈利预测的复核

根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

#### （九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评定估算形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （十）编制和提交资产评估报告





在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

## 九、评估假设

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

### （四）限制性假设



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

#### （五）收益预测假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、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。

5、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6、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。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

8、企业以目前的经营规模永续经营；

9、企业的经营保持为简单再经营，不考虑扩大再经营，也即每年所获得的净利润（全部或部分）不作为追加投资留存于企业，全部作为利润进行分配；

10、企业按规定提取的固定资产折旧和摊销全部用于原有固定资产的维护和更新，并假定此种措施足以并恰好保持企业的经营需要维持不变；

11、不考虑通货膨胀对经营收入和经营成本的影响；

12、资金的无风险报酬率保持为目前的水平；

13、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在期末。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

#### 1、资产基础法评估结论



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63293886  
传真：021-63293566 邮编：200002

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，惠州市第八污水处理有限公司经审计后的总资产价值 4,070.41 万元，总负债 2,122.12 万元，净资产 1,948.29 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 4,915.23 万元，总负债 2,122.12 万元，净资产 2,793.11 万元，评估增值 844.82 万元，增值率 43.36%。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	70.85	70.85		
非流动资产	3,999.56	4,844.38	844.82	21.12
固定资产净额	14.16	10.75	-3.41	-24.08
在建工程	14.19	14.19		
无形资产净额	3,971.21	4,819.44	848.23	21.36
资产总计	4,070.41	4,915.23	844.82	20.76
流动负债	843.88	843.88		
非流动负债	1,278.24	1,278.24		
负债总计	2,122.12	2,122.12		
净资产(所有者权益)	1,948.29	2,793.11	844.82	43.36

### 2、收益法评估结论

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，在本报告所列假设和限定条件下，惠州市第八污水处理有限公司经审计后的净资产 1,948.29 万元，采用收益法评估，评估后股东全部权益价值为 3,342.00 万元，评估增值 1,393.71 万元，增值率 71.54%。

### 3、评估结论的选取

资产基础法评估结果为 2,793.11 万元，收益法评估结果为 3,342.00 万元，收益法评估结果高于资产基础法评估结果 548.89 万元，差额比率为 19.65%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）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。（2）收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了宏观环境和市场竞争情况、企业管理层的经营管理水平、消费者的消费水平等对获利能力产生重大影响的因素。由于被评估单位目前为污水处理公司，污水处理公司整体收益稳定，因此采用收益法评估结果。

因此，本次评估最终选取收益法评估结果作为评估结论，惠州市第八污水处理有限公司股东全部权益价值为 3,342.00 万元人民币（大写人民币叁仟叁佰肆拾贰万元整）。



## （二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

- 1、本次评估结论是在独立、客观、科学的原则下作出的，本公司参加的评估人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估中遵循执业规范，进行了公正评估。
- 2、对委托方和被评估单位可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在评估人员履行了评估程序后仍不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 3、本公司未对委托方和被评估单位提供的有关的营业执照、权证、会计凭证及账册等证据资料进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。
- 4、本报告对被评估单位资产和相关债务所进行的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。
- 5、除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设被评估单位与该等负债无关。
- 6、本次评估结论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。
- 7、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

上述事项，我们提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

### （二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

### （三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2016年9月30日至2017年9月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司  
 地 址：上海市九江路69号  
 电 话：021-63293886  
 传 真：021-63293566 邮 编：200002

十三、评估报告日

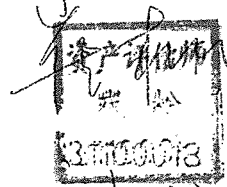
本评估报告日为 2017 年 1 月 11 日。

银信资产评估有限公司

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：

2017 22

2017 年 1 月 11 日





银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

---

## 附 件

- 1、上海同济科技实业股份有限公司的 2017 年第一次总经理办公会议纪要【沪同股综发字（2017）第 02 号】；
- 2、委托方及被评估单位营业执照复印件；
- 3、被评估单位评估基准日的审计报告复印件；
- 4、委托方、被评估单位的承诺函；
- 5、签字资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构资格证书复印件；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、资产评估机构营业执照复印件；
- 9、资产评估明细表。

# 收益法评估明细表

评估基准日：2016年9月30日

产权持有单位（被评估单位）：惠州市第八污水处理有限公司

编号	项 目	金额单位：人民币万元										
		2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年		
1	一、主营业务收入	140.00	701.92	701.92	758.07	758.07	818.72	818.72	884.22	884.22		
2	减：主营业务成本	63.52	346.17	346.17	366.28	366.28	387.40	387.40	409.55	409.55		
3	主营业务税金及附加	0.66	3.32	3.32	3.59	3.59	3.88	3.88	4.19	4.19		
4	二、主营业务利润	75.81	352.43	352.43	388.20	388.20	427.44	427.44	470.48	470.48		
5	加：其他业务利润											
6	营业费用											
7	管理费用	3.37	16.90	16.90	18.25	18.25	19.71	19.71	21.29	21.29		
8	财务费用	25.46	73.57	56.02	49.13	37.76	28.50	18.68	11.33	2.49		
9	三、营业利润	46.98	261.96	279.51	320.82	332.19	379.23	389.06	437.87	446.71		
10	加：投资收益											
11	补贴收入											
12	营业外收入	23.80	119.33	119.33	128.87	128.87	139.18	139.18	150.32	150.32		
13	减：营业外支出											
14	四、利润总额	70.78	381.28	398.83	449.69	461.06	518.41	528.24	588.18	597.02		
15	减：所得税	5.87	32.74	69.88	80.20	83.05	94.81	97.26	109.47	111.68		
16	五、净利润	64.91	348.54	328.96	369.49	378.01	423.61	430.97	478.72	485.35		
17	加：税后利息	21.61	62.44	40.76	35.75	27.47	20.74	13.59	8.24	1.81		
18	加：折旧和摊销	56.25	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35		
19	减：固定资产更新	1.41	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66		
20	减：营运资金追加											
22	六、自由现金流量	141.36	624.68	583.41	618.93	619.18	658.04	658.26	700.66	700.86		
23	折现系数	0.975	0.881	0.796	0.719	0.650	0.587	0.530	0.479	0.433		
24	七、净现值	137.82	550.24	464.28	445.00	402.21	386.19	349.03	335.65	303.34		
25	八、净现金流折现值合计		5,339.43									
26	九、付息债务		1,278.24									
27	十、非经营性负债		719.19									
28	十一、评估价值		3,342.00									

资产评估师  
刘欢  
31130051

资产评估师  
崔松  
31100018

评估机构：银信资产评估有限公司  
法定代表人：梅惠民  
签字资产评估师：崔松、刘欢



# 收益法评估明细表

评估基准日：2016年9月30日

产权持有单位（被评估单位）：惠州市第八污水处理有限公司 金额单位：人民币万元

2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年1-4月
954.95	954.95	954.95	954.95	954.95	954.95	954.95	954.95	954.95	954.95	318.32
432.76	432.76	432.76	432.76	432.76	432.76	432.76	432.76	432.76	432.76	144.25
4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	1.51
517.67	517.67	517.67	517.67	517.67	517.67	517.67	517.67	517.67	517.67	172.56
22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	7.66
2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	0.90
491.99	491.99	491.99	491.99	491.99	491.99	491.99	491.99	491.99	491.99	164.00
162.34	162.34	162.34	162.34	162.34	162.34	162.34	162.34	162.34	162.34	54.11
654.34	654.34	654.34	654.34	654.34	654.34	654.34	654.34	654.34	654.34	218.11
123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	41.00
531.34	531.34	531.34	531.34	531.34	531.34	531.34	531.34	531.34	531.34	177.11
1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	0.65
219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	73.12
5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	1.89
746.99	746.99	746.99	746.99	746.99	746.99	746.99	746.99	746.99	746.99	249.00
0.391	0.353	0.319	0.288	0.261	0.235	0.213	0.192	0.174	0.157	0.145
292.09	263.90	238.43	215.41	194.62	175.83	158.86	143.52	129.67	117.15	36.19

