

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽华骐环保科技股份有限公司拟发行股份
购买资产所涉及的马鞍山江东中铁水务有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

和汛评报字[2023]第 005 号

(共一册, 第一册)

和汛资产评估有限公司

2023 年 3 月 15 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3434170005202300016
合同编号:	hxpg230005
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	和讯评报字[2023]第005号
报告名称:	安徽华骐环保科技股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的马鞍山江东中铁水务有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	39,413,600.00元
评估机构名称:	和讯资产评估有限公司
签名人员:	王林 (资产评估师) 会员编号: 34150004 郑建 (资产评估师) 会员编号: 34190055
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2023年03月29日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	32
十四、评估机构和资产评估师签章	33
资产评估报告附件	34

声 明

一、本资产评估报告依据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。

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

安徽华骐环保科技有限公司拟发行股份
购买资产所涉及的马鞍山江东中铁水务有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

和汛评报字[2023]第 005 号

安徽华骐环保科技有限公司、江东控股集团有限责任公司：

和汛资产评估有限公司接受双方公司的联合委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对马鞍山江东中铁水务有限公司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：

评估目的：安徽华骐环保科技有限公司拟发行股份收购江东控股集团有限责任公司控股子公司安徽江东城市建设投资集团有限公司持有的马鞍山江东中铁水务有限公司 51%股权，为此需要对马鞍山江东中铁水务有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：马鞍山江东中铁水务有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：马鞍山江东中铁水务有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产）、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2022 年 9 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

马鞍山江东中铁水务有限公司评估基准日总资产账面价值为 8,648.79 万元；总负债账面价值为 5,869.43 万元；股东全部权益账面价值为 2,779.36 万元（账面价值经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计），股东全部权益评估价值为 3,941.36 万元，增值额为 1,162.00 万元，增值率为 41.81%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**安徽华骐环保科技股份有限公司拟发行股份
购买资产所涉及的马鞍山江东中铁水务有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文**

和汛评报字[2023]第 005 号

安徽华骐环保科技股份有限公司、江东控股集团有限责任公司：

和汛资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法和收益法，对安徽华骐环保科技股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的马鞍山江东中铁水务有限公司股东全部权益在 2022 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、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为安徽华骐环保科技股份有限公司和江东控股集团有限责任公司，被评估单位为马鞍山江东中铁水务有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括安徽江东城市建设投资集团有限公司和国家法律法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人一概况

1. 注册登记情况

名称：安徽华骐环保科技股份有限公司

统一社会信用代码：91340500737346428N

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：安徽省马鞍山经济技术开发区梅山路 409 号

法定代表人：王健

注册资本：13,213.2956 万元人民币

成立日期：2002 年 4 月 27 日

经营期限：2002 年 4 月 27 日至无固定期限

经营范围：生物滤料，曝气器、长柄滤头，高精度滤板，筛网、筛板等环保产品及设备的研发、生产、销售和安装调试服务；智能水处理装备的研发、生产、销售和安装调试服务；市政行业（排水工程）专业设计及工程总承包乙级；环境工程设计及工程总承包（乙级）；市政公用工程施工总承包贰级；环保工程专业承包贰级；建筑机电安装工程专业承包叁级；污水处理设施运营；自动化设备制造、销售；环保技术开发、转让；软件开发、销售；环保工程技术服务；自动化工程技术服务；机电产品、建材销售；粉煤灰综合利用、生产销售建筑陶粒；自营和代理各类商品和技术的进出口业务但国家限定企业或禁止进出口的业务和技术除外。（依法需经批准的项目经相关部门批准后方可经营）。

（二）委托人二概况

1. 注册登记情况

名称：江东控股集团有限责任公司

统一社会信用代码：91340500711716881P

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：马鞍山市花山区金溪路 456 号

法定代表人：张邦彦

注册资本：300,000.00 万元人民币

成立日期：1999 年 3 月 15 日

经营期限：1999 年 3 月 15 日至无固定期限

经营范围：企业总部管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；非融资担保服务；非居住房地产租赁；酒店管理；餐饮服务；物业管理。（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）。

（三）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：马鞍山江东中铁水务有限公司（以下简称：“江东中铁水务”）

统一社会信用代码：91340500336697454F

类型：其他有限责任公司

住所：马鞍山市花山区霍里山大道中段（市东部污水处理厂内）

法定代表人：康智

注册资本：4,000.00 万元人民币

成立日期：2015 年 3 月 31 日

营业期限：2015 年 3 月 31 日至 2045 年 3 月 30 日

经营范围：污水处理；中水生产、供应、销售；污水化验检测；水务咨询；给排水设计、施工、设备供应、安装、运营；水处理技术开发、技术服务、技术咨询。（依法需经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

（1）初始成立时股权结构

马鞍山江东中铁水务有限公司成立于 2015 年 3 月 31 日，由中铁一局集团有限公司与江东控股集团马鞍山市政公用事业投资有限公司（2020 年 9 月更名为安徽江东城市建设投资集团有限公司）共同出资设立，初始注册资本为 4,000.00 万元人民币。成立时，马鞍山江东中铁水务有限公司的股东及持股比例如下表所示：

股东	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例 (%)	实际出资额 (万元)	出资 方式
中铁一局集团有限公司	1,960.00	49.00	1,960.00	货币
江东控股集团马鞍山市政公用事业投资有限公司	2,040.00	51.00	2,040.00	货币
合计	4,000.00	100.00	4,000.00	

（2）第一次股权变动

2020 年 5 月，根据马鞍山江东中铁水务有限公司股东会决议以及股权转让协议，原股东中铁一局集团有限公司将其持有的 49.00% 股权（认缴出资额为 1,960.00 万元）转让给中铁水务有限公司（2020 年 9 月更名为中铁水务集团有限公司），注册资本保持不变。变更后的股权结构见下表：

股东	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例 (%)	实际出资额 (万元)	出资 方式
中铁水务集团有限公司	1,960.00	49.00	1,960.00	货币
安徽江东城市建设投资集团有限公司	2,040.00	51.00	2,040.00	货币
合计	4,000.00	100.00	4,000.00	

截止到评估基准日，被评估单位保持上述股权结构未发生变动。

3.近两年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

科目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年9月30日
货币资金	627.65	449.41	570.50
应收账款	153.39	153.39	153.14
预付款项	1.27	6.69	6.11
其他应收款	12.10	20.38	10.95
存货	1.14	2.24	2.33
其他流动资产	194.18	219.80	204.22
流动资产合计	989.73	851.93	947.26
固定资产	73.03	74.61	76.52
无形资产	8,055.56	7,722.22	7,472.22
递延所得税资产	106.86	129.58	151.82
其他非流动资产	-	-	0.98
非流动资产合计	8,235.45	7,926.41	7,701.53
资产总计	9,225.18	8,778.34	8,648.79
应付账款	5.65	26.51	3.75
应付职工薪酬	41.34	37.73	45.96
应交税费	21.38	10.83	10.30
其他应付款	0.17	0.49	404.60
一年内到期的非流动负债	307.55	507.14	506.19
流动负债合计	376.08	582.70	970.80
长期借款	5,300.00	4,800.00	4,300.00
预计负债	418.74	509.17	598.63
非流动负债合计	5,718.74	5,309.17	4,898.63
负债总计	6,094.83	5,891.87	5,869.43
实收资本	4,000.00	4,000.00	4,000.00
盈余公积	50.55	50.55	50.55
未分配利润	-920.20	-1,164.08	-1,271.19
所有者权益合计	3,130.35	2,886.47	2,779.36
负债及所有者权益总计	9,225.18	8,778.34	8,648.79

被评估单位近两年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年	2021年	2022年1-9月
一、营业收入	1,759.81	1,797.14	1,620.17

安徽华骐环保科技股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的
马鞍山江东中铁水务有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2020年	2021年	2022年1-9月
减：营业成本	1,188.80	1,241.74	972.86
税金及附加	32.95	23.83	16.04
管理费用	98.69	86.45	54.42
财务费用	266.25	260.81	191.44
加：其他收益	68.14	24.92	4.81
信用减值损失	3.88	-0.44	0.51
二、营业利润	245.14	208.79	390.73
加：营业外收入	0.58	-	0.06
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	245.72	208.79	390.79
减：所得税	-22.56	52.67	97.90
四、净利润	268.27	156.12	292.89

被评估单位 2020 年度、2021 年度和评估基准日的财务报表均经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2023]230Z0075 号标准无保留意见的审计报告。

4.委托人和被评估单位之间的关系

委托人安徽华骐环保科技股份有限公司拟收购被评估单位马鞍山江东中铁水务有限公司的部分股权。委托人江东控股集团有限责任公司为被评估单位马鞍山江东中铁水务有限公司的实际控制人。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括安徽江东城市建设投资集团有限公司和国家法律法规规定的评估报告使用者。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

安徽华骐环保科技股份有限公司拟发行股份收购江东控股集团有限责任公司控股子公司安徽江东城市建设投资集团有限公司持有的马鞍山江东中铁水务有限公司 51%股权，为此需要对马鞍山江东中铁水务有限公司股东全部权益价值进行评估，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

评估对象为马鞍山江东中铁水务有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为马鞍山江东中铁水务有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产，总资产账面价值为 8,648.79 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 5,869.43 万元；净资产账面价值为 2,779.36 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	947.26
1	货币资金	570.50
2	应收账款	153.14
3	预付款项	6.11
4	其他应收款	10.95
5	存货	2.33
6	其他流动资产	204.22
二	非流动资产合计	7,701.53
1	固定资产	76.52
2	无形资产	7,472.22
3	递延所得税资产	151.82
4	其他非流动资产	0.98
三	资产总计	8,648.79
四	流动负债	970.80
1	应付账款	3.75
2	应付职工薪酬	45.96
3	应交税费	10.30
4	其他应付款	404.60
5	一年内到期的非流动负债	506.19
五	非流动负债	4,898.63
1	长期借款	4,300.00
2	预计负债	598.63
六	负债总计	5,869.43
七	净资产（股东全部权益）	2,779.36

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。账面价值业经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了容诚审字[2023]230Z0075

号标准无保留意见审计报告。

（三）企业主要资产情况

1. 存货

存货为原材料，主要为聚丙烯 PAM（阴离子）液、聚合氯化铝（液）和次氯酸钠等原辅材料。上述存货主要采用集中保管方式，存放在公司的原材料库，原材料库的仓库格局布置合理，公司定期进行盘点。

3. 设备类资产

机器设备共计 18 项，购置于 2015 年至 2022 年，主要包括总磷总氮在线监测设备、进出水采样机、封口机、潜水排污泵、螺旋泵和 BOD 分析仪等。申报的机器设备主要放置于厂房内，维护保养状况良好，均处于正常使用状态。

运输设备共计 1 辆，购置于 2015 年 5 月，为日常办公用乘用车辆，型号为别克商务车 SGM6531UAAA，车辆年检基准日时均在有效期内，基准日时使用正常。

电子及办公设备共计 29 项，购置于 2015 年至 2022 年期间。主要为液晶屏系统、空调、会议桌椅、复印机、电脑和热水器等日常办公用电子设备。现场勘察时申报的电子设备放置于办公室和生产车间内，均处于正常使用状态。

4. 无形资产-其他无形资产

列入评估范围的无形资产—其他无形资产账面净值 7,472.22 万元，系马鞍山市东部污水处理厂特许经营权的摊余额。列入特许经营权的资产包括综合楼、生化池、二沉池、高效混凝沉淀池、进水泵房、鼓风机房、脱水机房、旋流沉砂池等建筑物类固定资产（截止至评估基准日均未办理产权证）以及起重机、潜水搅拌机、回流泵、排泥泵、潜污泵、螺旋沉砂装置及其配套搅拌装置、砂水分离器及其配套装置、中心传动单管吸泥机成套设备、中心传动刮泥机和 PAM 溶药装置等污水处理设备类固定资产。

（1）房屋建筑物

房屋建筑物分布于厂区内，包括进水泵房、鼓风机房、脱水机房、综合楼等，建成于 2011 年 9 月，未取得房产证。明细如下：

安徽华骐环保科技股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的
马鞍山江东中铁水务有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	权证编号	建筑物名称	坐落位置	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	无证	进水泵房	马鞍山市花山区霍里山大道中段 1505 号 1-3、5-9-全部	框架	2011.9	168.00
2	无证	尾水泵房及分变电所	马鞍山市花山区霍里山大道中段 1505 号 1-3、5-9-全部	框架	2011.9	268.15
3	无证	鼓风机房及变电所	马鞍山市花山区霍里山大道中段 1505 号 1-3、5-9-全部	框架	2011.9	694.00
4	无证	脱水机房及加药间	马鞍山市花山区霍里山大道中段 1505 号 1-3、5-9-全部	框架	2011.9	814.02
5	无证	综合楼	马鞍山市花山区霍里山大道中段 1505 号 1-3、5-9-全部	框架	2011.9	2,312.00
6	无证	机修仓库	马鞍山市花山区霍里山大道中段 1505 号 1-3、5-9-全部	框架	2011.9	175.00
7	无证	门卫北	马鞍山市花山区霍里山大道中段 1505 号 1-3、5-9-全部	框架	2011.9	41.00
8	无证	门卫南	马鞍山市花山区霍里山大道中段 1505 号 1-3、5-9-全部	框架	2011.9	16.00

(2) 构筑物

构筑物分布于厂区内，主要包括生化池、二沉池、高效混凝沉淀池以及道路及排水等。明细如下：

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	面积 (m ²)
1	生化池	钢筋砼	2011.9	m ²	51,796.08
3	二沉池	钢筋砼	2011.9	m ²	14,615.55
4	高效混凝沉淀池	钢筋砼	2011.9	m ²	10,511.10
5	纤维转盘滤池	钢筋砼	2011.9	m ²	366.83
6	紫外线消毒渠道	钢筋砼	2011.9	m ²	226.61
7	旋流沉砂池	钢筋砼	2011.9	m ²	1,005.38
8	均质池	钢筋砼	2011.9	m ²	565.70
9	道路及排水	钢筋砼	2011.9	m ²	

(3) 机器设备

机器设备主要为污水处理设备及附属设备，主要包括起重机、潜水搅拌机、回流泵、排泥泵、潜污泵、螺旋沉砂装置及其配套搅拌装置、砂水分离器及其配套装置、中心传动单管吸泥机成套设备、中心传动刮泥机和 PAM 溶药装置等。

机器设备分布于厂区车间内，用于生产。企业设备由设备部门进行统一管理，

定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

（4）土地使用权

马鞍山市东部污水处理厂土地系政府划拨，已取得马国用（2009）第 81572 号土地使用权证。宗地坐落于湖南东路以南、霍里山大道以西，2009 年 8 月取得，用地性质为划拨，土地用途为公共基础设施用地，土地面积 48,713.18 平方米。土地上建有进水泵房、综合楼等。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，马鞍山江东中铁水务有限公司无其他表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。本次评估是在企业经过审计后的财务报表数据基础上进行的。

除此之外，本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象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。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，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的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1.安徽华骐环保科技股份有限公司第四届董事会第十次会议决议；

2.《关于江东控股集团获得华骐环保控制权的请示》（江东控股集团有限责任公司，2022年8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，中华人民共和国主席令第46号，中华人民共和国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.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日，中华人民共和国主席令第15号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

3.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日，中华人民共和国主席令第37号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，中华人民共和国主席令第45号，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5.《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年1月2日财政部令第97号）；

6.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日，中华人民共和国主席令第5号，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》（依据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》（国务院令第709号）修订）；

8.《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令第12号，国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；

9.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

10.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日，国资委产权〔2006〕274号，国务院国有资产监督管理委员会）；

11.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；

12.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；

13.国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发〔2001〕102号，

中华人民共和国国务院办公厅)；

- 14.《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)；
- 15.《安徽省企业国有资产评估管理暂行办法》(皖国资产权〔2018〕47 号)；
- 16.《马鞍山市企业国有资产评估管理暂行办法》(马资委〔2018〕63 号)；
- 17.《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通过)；
- 18.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)；
- 19.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)；
- 20.《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)；
- 21.《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会第 166 号令)；
- 22.《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》(国资发产权〔2009〕124 号)；
- 23.《企业会计准则—基本准则》(2014 年 7 月 23 日，根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修订)；
- 24.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》(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—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；
- 4.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；
- 6.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；
- 7.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；
- 8.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；
- 9.《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕35 号)；
- 10.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；

- 11.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 12.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 15.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

- 1.房屋产权说明；
- 2.机动车行驶证；
- 3.设备购置合同或发票；
- 4.其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
2. Wind 资讯金融终端；
- 3.企业提供的审计报告、财务会计、经营方面、盈利预测与未来规划的资料；
- 4.《机电产品报价手册》（2022年，中国机械工业出版社）；
- 5.《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）；
- 6.可比上市公司的相关资料；
- 7.马鞍山市东部污水处理厂特许经营项目特许经营协议；
- 8.资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 9.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单、资产评估申报表和收益预测表；
- 2.与被评估单位相关人员的访谈记录；
- 3.容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于2023年3月8日出具的容诚审字[2023]230Z0075号标准无保留意见审计报告；
- 4.被评估单位提供的其他有关资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1.资产基础法也称成本法，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。

2.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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3.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。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

（二） 评估方法的选择

1.对于资产基础法的应用分析

资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益价值的价值。马鞍山江东中铁水务有限公司评估基准日的财务报表经过审计，对委托评估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，能够满足对评估基准日资产负债表内及可识别的表外各项资产、负债价值进行评定估算的要求，因此本项目适合采用资产基础法。

2.对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于难以找到足够的与评估对象在行业、规模、经营情况等类似或可比的参照物，同时受我国目前的产权市场发展状况以及市场信息条件的限制也难以收集到评估基准日近期发生的可比企业产权交易案例，故本次评估不考虑采用市场法。

3.对于收益法的应用分析

收益法的基础是经济学的预期效益理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

（三）资产基础法简介

1.流动资产

（1）货币资金

货币资金为现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款与其他应收款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算。

（3）预付账款

评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

（4）存货

存货为原材料，原材料的评估，评估人员对近期购入的原材料，通过企业近期购买合同、市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，以核实后的数量乘以

近期市场购买价，确定评估值。原材料由于购入的时间较短，周转较快，账面价值基本能够反映其市场价值，以经核实后的账面价值确定评估值。

(5) 其他流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证。对于预缴的企业所得税，以核实后的账面价值作为评估值。

2. 固定资产

根据企业提供的设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法和市场法进行评估。

重置成本法：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 机器设备

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

①设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2022 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

②运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

③安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确

定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

⑤资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

⑥设备购置价中可抵扣增值税进项税额

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

2) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

(2) 综合成新率的确定

1) 对于机器设备，采用年限成新率和观察成新率综合确定，年限成新率主要依据设备经济寿命年限、已使用年限、尚可使用年限计算年限成新率；观察成新率通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定勘察成新率，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{观察成新率} \times 60\%$$

2) 对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

市场法:

(1) 车辆

对于证照齐全，正常使用的车辆，利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数，同时根据每种特征对价格的影响权重，在参照物交易价格的基础上进行修正从而得到比准价格，再以各比准价格为基础，以算术平均计算得出评估对象价值的一种方法，即：

比准价格=可比交易案例价格×因素修正系数

评估对象评估值=(比准价格 1+比准价格 2+比准价格 3) ÷3

(2) 电子设备

对于购置日期较久的电子设备，因实际使用年限较长，市场上难以查询到此类设备的全新购置价，故我们通过调查二手交易市场，采用市场法估算评估对象的客观合理价值。

3.无形资产-其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为马鞍山市东部污水处理厂特许经营权，具体情况如下：

2015年3月6日，马鞍山江东中铁水务有限公司与马鞍山市住房和城乡建设委员会等相关方签订了《马鞍山市东部污水处理厂特许经营项目特许经营协议》，授予马鞍山江东中铁水务有限公司关于马鞍山市东部污水处理厂项目之特许经营权，特许经营期限为30年，自特许经营协议正式签订日起算。根据签订的《马鞍山市东部污水处理厂特许经营权项目污水处理服务协议》，污水处理服务费包括正常污水处理服务费和超进污水处理服务费，正常污水处理服务费初始单价为0.93元/平方米（含税），超进污水处理服务费0.465元/平方米（含税），后续每两年可根据运营成本或居民消费价格指数变动情况进行调整。截止到评估基准日，初始基本污水处理服务费已调整为0.977元/平方米（含税），超进污水处理服务费0.489元/平方米（含税）。

根据现行资产评估准则及有关规定，无形资产评估的基本方法有成本法、市

场法和收益法。对于特许经营权，由于未来产生的收益能够合理预测，与收益风险程度相对应的折现率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，本次对其采用收益法进行评估。

收益法是指通过估算待估特许经营权无形资产在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估特许经营权无形资产评估价值的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} - P - Q$$

式中 V：待估特许经营权无形资产价值

A_i：第 i 年的现金流

r：折现率

n：收益年限

P：期初营运资金

Q：期初固定资产净值

特许经营权预测期期间的现金流 = 息税前利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金补充

特许经营权预测期结束时的现金流 = 营运资金收回

通过对特许经营权的收益进行预测，并选用适当的折现率将其折成现值后，再扣除评估基准日的期初营运资金价值和固定资产净值，最终确定无形资产价值。

4. 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面值确认评估值。

5. 其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付的设备采购款，对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

6. 负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债等流动负债以及长期借款和预计负债等非流动负债。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（四）收益法简介

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。

收益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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常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。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

式中：P ——经营性资产价值；

i ——预测年度；

r ——折现率；

R_i ——第 i 年企业自由现金流量；

n ——预测期年限；

①收益期和预测期

根据马鞍山江东中铁水务有限公司和马鞍山市住房和城乡建设委员会签订的《特许经营协议》（以下简称“协议”），马鞍山市东部污水处理厂特许经营期限为三十年，期限自协议生效之日起算。故本次收益期按照有限期计算，特许经营期为2015年3月6日至2045年3月5日，则收益预测期为2022年10月01日至2045年3月5日。

②预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型（WACC）确定。计算式如下：

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

式中： R_e —— 权益资本成本；

R_d —— 债务资本成本；

$E/(D+E)$ —— 权益资本占全部资本的比重

$D/(D+E)$ —— 债务资本占全部资本的比重

T —— 所得税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中： R_e —— 股权收益率

R_f —— 无风险收益率

β —— 企业风险系数

MRP —— 市场风险溢价

R_s —— 公司特有风险调整系数

(2) 溢余资产价值

溢余资产指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。经核实，企业的溢余资产主要为货币资金减去最低现金保有量以及项目运营资产中预留的可供后期项目使用的部分。

(3) 非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。经分析，被评估单位付息债务为一年内到期的非流动负债和长期借款。

(五) 评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为收益法。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2022年10月24日至2023年3月15日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

(二) 前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于2022年10月31日至2023年1月17日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资

料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 评估基本假设

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. 持续使用假设

假设在评估目的经济行为实现后，评估对象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）一般假设

1. 假设评估基准日后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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设评估基准日后被评估单位生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

3. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。

2. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

4. 假设评估基准日后被评估单位在现有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。

5. 假设被评估单位涉及的特许经营权协议能够得到完全执行，在来水不足时，按约定保底水量结算收入。

6. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

7.假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

8.委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

9.本次评估假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

10.根据《财政部 税务总局关于完善资源综合利用增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 40 号)文件,自 2022 年 3 月 1 日起污水处理劳务可选择免征增值税政策,假设被评估单位未来可持续享受该税收优惠政策。

11.因特许经营权期限较长,影响未来法律法规的相关因素较多,该项目特许经营权期满是否继续运营存在较大不确定性,本次评估假设特许经营权期满后不再运营,项目资产权益转让协议中明确经营权期满后项目用土地及相关附着物以及所有设施(包括建构筑物、全套设备、工具、车辆及其他设施)的所有权和使用权无偿进行移交,故在特许经营权期满后不考虑资产残值现金流的回收。

12.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对马鞍山江东中铁水务有限公司股东全部权益价值进行评估,根据以上评估工作,得出如下评估结论:

(一) 资产基础法评估结果

马鞍山江东中铁水务有限公司评估基准日经审计后的总资产账面价值为 8,648.79 万元,评估价值为 9,623.92 万元,增值额为 975.13 万元,增值率为 11.27%;总负债账面价值为 5,869.43 万元,评估价值为 5,869.43 万元,评估无增减值;股东全部权益账面价值为 2,779.36 万元,评估价值为 3,754.49 万元,增值额为 975.13 万元,增值率为 35.08%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	947.26	947.26	-	-
非流动资产	2	7,701.53	8,676.66	975.13	12.66
其中：固定资产	3	76.52	86.55	10.03	13.11
无形资产	4	7,472.22	8,437.32	965.10	12.92
递延所得税资产	5	151.82	151.82	-	-
其他非流动资产	6	0.98	0.98	-	-
资产总计	7	8,648.79	9,623.92	975.13	11.27
流动负债	8	970.80	970.80	-	-
非流动负债	9	4,898.63	4,898.63	-	-
负债总计	10	5,869.43	5,869.43	-	-
股东全部权益	11	2,779.36	3,754.49	975.13	35.08

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

（二）收益法评估结果

马鞍山江东中铁水务有限公司评估基准日经审计后的股东全部权益账面价值为 2,779.36 万元。经收益法评估，股东全部权益评估价值为 3,941.36 万元，增值额为 1,162.00 万元，增值率为 41.81%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	947.26			
非流动资产	2	7,701.53			
其中：固定资产	3	76.52			
无形资产	4	7,472.22			
递延所得税资产	5	151.82			
其他非流动资产	6	0.98			
资产总计	7	8,648.79			
流动负债	8	970.80			
非流动负债	9	4,898.63			
负债总计	10	5,869.43			
股东全部权益	11	2,779.36	3,941.36	1,162.00	41.81

收益法评估详细情况见收益法评估明细表。

（三）评估结论

马鞍山江东中铁水务有限公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 3,754.49 万元，收益法评估结果为 3,941.36 万元，差异额为 186.87 万元，差异率为 4.98%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。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。

该项目需取得政府特许经营权的情况下才能运营，相关特许经营权所带来的整体收益无法一一在单项资产中体现，评估师经过对委估资产的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理的反映马鞍山江东中铁水务有限公司股东全部权益价值，故本次评估选用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

即马鞍山江东中铁水务有限公司的股东全部权益价值为 3,941.36 万元（大写金额为叁仟玖佰肆拾壹万叁仟陆佰元整）。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为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：

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（二）本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对

上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(三) 本次评估前，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）以 2022 年 9 月 30 日为基准日对马鞍山江东中铁水务有限公司进行了审计，并出具了容诚审字[2023]230Z0075 号标准无保留意见审计报告，本次对马鞍山江东中铁水务有限公司股东全部权益的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

(四) 目前马鞍山市东部污水处理厂二期工程截止到评估基准日尚处于前期规划研究阶段，未来投资额以及经营收益情况具有重大不确定性，故本次评估仅以现有项目产能进行预测，不考虑二期工程项目。

(五) 2015 年 4 月 29 日，马鞍山江东中铁水务有限公司与中国农业银行股份有限公司马鞍山湖东路支行签订《权利质押合同》，将马鞍山市东部污水处理厂特许经营权质押给中国农业银行股份有限公司马鞍山湖东路支行取得质押借款 6,200.00 万元，本次评估未考虑上述质押事项对相关资产价值的影响。

(六) 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

无。

(七) 股东全部权益价值的溢价、流动性的考虑

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：安徽华骐环保科技股份有限公司、江东控股集团有限责任公司、安徽江东城市建设投资集团有限公司和国家法律、法规规定的

资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 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。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 3 月 15 日。

(本页无正文，为报告之签字盖章页)

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：



资产评估师：



和汛资产评估有限公司



2023年3月15日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二、被评估单位审计报告复印件
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件五、委托人和被评估单位承诺函
- 附件六、签名资产评估师的承诺函
- 附件七、资产评估机构登记备案公告复印件
- 附件八、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件九、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 附件十、资产评估明细表