

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**江苏江南水务股份有限公司拟对外投资涉及的
东方骄英海洋发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

苏中资评报字(2018)第 1025 号

(共 1 册, 第 1 册)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年五月十五日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	3
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	3
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型.....	7
五、 评估基准日.....	7
六、 评估依据.....	7
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	15
九、 评估假设.....	17
十、 评估结论.....	17
十一、 特别事项说明.....	19
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	19
十三、 资产评估报告日.....	20
资产评估报告附件	22

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、本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，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。

三、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师不承担责任。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已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。

六、本资产评估机构及资产评估师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。

七、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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读资产评估报告正文。

江苏江南水务股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受江苏江南水务股份有限公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对东方骄英海洋发展有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：确定东方骄英海洋发展有限公司股东全部权益的市场价值，为江苏江南水务股份有限公司拟进行对外投资提供价值参考。

评估对象：东方骄英海洋发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程和负债等。

评估基准日：2018年4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：

东方骄英海洋发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,861.51 万元；总负债账面价值为 756.60 万元；净资产账面价值为 4,104.91 万元；

收益法评估后的股东全部权益评估价值为 6,200.00 万元（大写金额为人民币陆仟贰佰万圆），增值额为 2,095.09 万元，增值率为 51.04%。

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限自评估基准日起一年有效。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

江苏江南水务股份有限公司拟对外投资涉及的 东方骄英海洋发展有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

苏中资评报字(2018)第 1025 号

江苏江南水务股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏江南水务股份有限公司拟对外投资事宜涉及的东方骄英海洋发展有限公司股东全部权益在 2018 年 4 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

本次评估的委托人为江苏江南水务股份有限公司，被评估单位为东方骄英海洋发展有限公司。

(一) 委托人简介

企业名称：江苏江南水务股份有限公司（或称：“江南水务”）

法定住所：江阴市滨江扬子江路 66 号

经营场所：江阴市滨江扬子江路 66 号

法定代表人：龚国贤

注册资本：93520 万人民币

企业性质：股份有限公司(上市)

主要经营范围：自来水制售；自来水排水及相关水处理业务；供水工程的设计及技术咨询；水质检测；水表计量检测；对公用基础设施行业进行投资。

（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）

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：东方骄英海洋发展有限公司（或称：“东方骄英”）

法定住所：海南省东方市八所镇浪沙路东 2 巷 119 号

经营场所：海南省东方市八所镇浪沙路东 2 巷 119 号

法定代表人：彭志刚

注册资本：2940 万人民币

企业性质：其他有限责任公司

主要经营范围：海水淡化工程,海洋工程,海洋工程设备、海洋技术、新能源技术研发、转化加工、销售和售后服务,纯净水和饮料的生产及销售,物流服务,基础设施工程,土地开发,物业管理,建筑原料、仪器仪表、机械设备及零配件的销售,进出口贸易。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

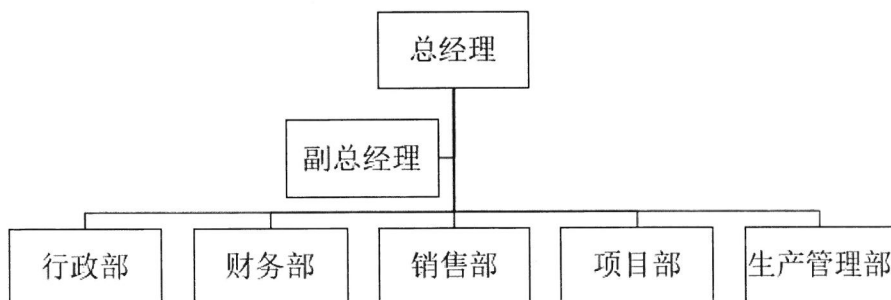
东方骄英海洋发展有限公司系由上海骄英投资管理有限公司和海南惟德能源科技有限公司两个股东共同出资设立,成立于2015年8月14日。公司设立时的注册资本为1,052.6315万元,公司的股东及持股比例如下:

股东名称	出资金额 (万元)	出资比例	实缴资本(万元)
上海骄英投资管理有限公司	1,000.0000	95%	1,000.0000
海南惟德能源科技有限公司	52.6315	5%	52.6315
合计	1,052.6315	100%	1,052.6315

2018年4月2日,经该公司股东决定,通过公司章程修正案,注册资本由1,052.6315万元增至2,940.00万元。增资后,截至评估基准日公司的股东及持股比例如下:

股东名称	出资金额 (万元)	出资比例	实缴资本(万元)
上海骄英投资管理有限公司	2,793.0000	95%	2,793.0000
海南惟德能源科技有限公司	147.0000	5%	147.0000
合计	2,940.0000	100%	2,940.0000

3. 公司经营管理结构



4. 近年的资产、财务和经营状况

被评估单位一年一期的财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年4月30日
流动资产	52.79	651.30
长期股权投资		
固定资产	30.74	27.54
在建工程	1,216.66	3,036.94

江苏江南水务股份有限公司拟对外投资涉及的东方骄英海洋发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2017年12月31日	2018年4月30日
其他非流动资产	252.26	1,145.73
资产总计	1,552.45	4,861.51
流动负债	449.70	414.60
非流动负债	342.00	342.00
负债合计	791.70	756.60
所有者权益	760.75	4,104.91

被评估单位一年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017年度	2018年1-4月
一、营业收入	2.73	0.70
减：营业成本	76.92	0.11
营业税金及附加	0.01	1.70
销售费用	6.98	0.25
管理费用	36.64	44.43
财务费用	0.11	0.05
资产减值损失	0.04	-0.00
加：投资收益		
二、营业利润	-117.98	-45.83
加：营业外收入		
减：营业外支出	2.03	0.01
三、利润总额	-120.00	-45.84
减：所得税费用		
四、净利润	-120.00	-45.84

被评估单位评估基准日、2017年度的会计报表均经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

4. 公司业务简介

东方骄英为长期致力于研究并实施海水淡化产业化,服务于海南省海洋经济建设。东方骄英的太阳能光热海水淡化技术生态环保、技术水平国内领先、国际先进,能因地制宜、有效地解决我省沿海村镇居民的饮水问题。通过多年实践,公司探索出“生态环保的水源增流+差异化供水+精准扶贫配送网络”的新模式,作为非常规水源,可以实现对常规供水模式的有效补充,特别适合我省沿海缺水乡镇、三沙岛屿以及众多与海南岛气候、地理条件类似的“一带一路”沿线国家。

经过近三年的努力,东方骄英海洋发展有限公司已经在海水淡化技术产业领域内居于领先地位,为该产业在海南省的发展打下坚实基础。

目前东方骄英已开工和准备开工的项目情况见下表：

项目名称	项目参数	项目备案文号	建设进度
海南省乐东县岭	太阳能集热功率为	海南省企业固定资产	基本建成,试运

江苏江南水务股份有限公司拟对外投资涉及的东方骄英海洋发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目名称	项目参数	项目备案文号	建设进度
头太阳能光热海水淡化项目	180kW, 海水淡化产水量为1250kg/小时, 年产淡水量约为 1935 吨	投资项目备案通知书 (乐发改备[2014]10号)	行中, 预计 2018 年 6 月投产
海南省东方市感城太阳能光热海水淡化供水惠民工程	太阳能集热功率为 1.8MW, 海水淡化产水量为 25 吨/小时, 年产淡水量约为 20 万吨, 完全依靠太阳能实现年产水 40,000 吨	东方市发展和改革委员会关于东方市感城太阳能光热海水淡化供水惠民工程备案变更的通知(东发改审批备[2015]76号)	项目已开工, 完成部分建筑工程, 预计 2018 年 12 月投产
海南省乐东县丰塘太阳能光热海水淡化供水惠民工程	太阳能集热功率为 1.8MW, 海水淡化产水量为 25 吨/小时, 年产淡水量约为 20 万吨, 完全依靠太阳能实现年产水 40,000 吨	海南省企业投资项目备案编号: LD220170928013714	项目前期, 预计 2019 年 12 月投产

5. 委托人与被评估单位之间的关系

之前无关联关系, 目前委托人拟对被评估单位增资(投资)。

(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

江苏江南水务股份有限公司拟对东方骄英海洋发展有限公司进行投资, 为此需要对评估基准日时东方骄英海洋发展有限公司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。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是东方骄英海洋发展有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程等，总资产账面价值为 4,861.51 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 756.60 万元；净资产账面价值 4,104.91 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

1. 评估范围内主要资产的情况如下：

主要资产包括固定资产、在建工程等。

固定资产主要包括电子设备和车辆。电子设备为电脑 1 台；运输设备为轻型普通客车 2 辆。

在建工程包括土建和设备，土建主要是感城项目正在建设中的建筑工程和前期费用，设备主要是岭头项目的太阳能光热海水淡化供水设备。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

3. 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：

本评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本评估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

本报告评估基准日是 2018 年 4 月 30 日。

该基准日是委托人根据其拟实施经济行为的计划安排而确定的。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1. 江南水务与上海骄英投资管理有限公司签订的《增资意向性协议》。

(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》(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正);
3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);
11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
13. 《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);
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. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
18. 《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)
19. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);
20. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号)。

(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—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《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. 机动车行驶证；
2. 有关产权转让合同；
3. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行）；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号，自2013年5月1日起施行）；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率；
4. 《机电产品报价手册》（2018年）；
5. 企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
6. 企业提供的相关工程预决算资料；
7. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；
8. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
9. 企业提供的财务报表、审计报告；
10. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；
11. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
12. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
14. 《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理暂行规定〉的通知》（财建[2016]504号）；

15. 《中央预算内投资资源节约循环利用重点工程专项管理暂行办法》(发改办环资〔2016〕686号);

16. 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和评估申报表;
2. 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
3. 江苏中企华中天资产评估有限公司信息库。

七、 评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为:收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下:

选取收益法评估的理由:被评估企业未来收益,委托人具有特定、明确的预期,考虑到东方骄英的行业特征、经营环境以及企业自身的持续经营能力、获利能力,因此具备了采用收益法评估的条件。

选取资产基础法评估的理由:东方骄英各项资产负债的内容权属较清晰,已经过清查盘点并整理成册,与账面记录能够核对,对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别,符合采用资产基础法评估的基本条件。

未选用市场法的理由:因为东方骄英的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象;同时,在非上市类公司中,由于其市场公开资料较为缺乏,亦无法获得可比且有效的市场参照对象,故本次评估无法采用市场法。

综上所述,根据本次评估目的并结合委估资产特点和被评估企业提供的收益情况分析,本次评估对东方骄英采用收益法和资产基础法进行评估。

(一) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值,企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成,对于经营性资产价值的确定选用企业自

由现金流折现模型,即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下:

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

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,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+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后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:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中: P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

F_i : 评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量;

F_n : 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r: 折现率(此处为加权平均资本成本,WACC);

n: 预测期;

i: 预测期第 i 年;

g: 永续期增长率(本次评估永续期增长率取零)。

其中,企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中,折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中: k_e : 权益资本成本;

k_d : 付息债务资本成本;

E: 权益的市场价值;

D: 付息债务的市场价值;

t: 所得税率。

其中,权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中: r_f : 无风险利率;

MRP: 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次评估,被评估企业无溢余资产。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债,被评估单位的非经营性资产、负债包括预付款和应付账款中的项目前期费用、其他应收款、其他非流动负债等,本次单独进行了评估、与资产基础法中同口径评估。

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。被评估单位在评估基准日无付息债务。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金,包括银行存款,通过核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款、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。

(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) 外购原材料,根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价,再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用,得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的,根据技术鉴定结果和有关凭证,通过分析计算,扣除相应贬值额(保留变现净值)后,确定评估值。

(5) 其他流动资产,评估人员核对明细账与总账、报表余额相符,抽查了部分原始凭证及合同等相关资料,核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2. 机器设备

根据企业提供的机器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进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

A 运输车辆

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

B 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。

(2) 综合成新率的确定

通过对设备使用情况及保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

① 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。

② 根据《资产评估常用数据与参数手册》和国家商务部、发改委、公安部、环境保护部四部委出台的《机动车强制报废标准规定》，结合其实际行驶里程和经济使用年限，计算出年限成新率和里程成新率，取其二者中较低者；再结合现场勘察确定综合成新率，现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率：

成新率的计算公式如下：

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷规定使用年限×100%

里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min（年限成新率，里程成新率）×40%+勘察成新率×60%

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

3. 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以账面值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，因在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照核实后账面价值加适当的资金成本确定其评估值。

4. 其他非流动资产

纳入本次评估范围的其他非流动资产为公司通过转让方式于评估基准日获得的岭头项目相关权益，包括技术开发权益、土地租赁权等，以及感城项目的部分工程款和劳务工工资等。评估时按核实后的账面值确定评估值。

5. 负债

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债具体内容为应付款项、应付职工薪酬、应交税费等，非流动负债具体内容为与资产相关的政府补贴，对这些负债，本次评估中根据被评估企业实际应承担的负债金额确定评估值。现分别说明如下：

(1) 应付款项

包括应付账款、其他应付款。我们首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，我们再选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，经核实，应付款项账实相符。本次评估以经核实后账面值作为评估值。

(2) 应付职工薪酬

为应付工资，核查时，评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

(3) 应交税费

主要为应交印花税和代扣个人所得税等。清查时，评估人员首先查阅税务登记证，了解企业现行的税目、税率和税收优惠政策，查阅企业纳税凭证，最后通过对企业账簿、纳税申报表，核实企业应纳税额计提和交纳正确性，经核实，应交税费账实相符。本次评估以经核实后账面值作为评估值。

(4) 非流动负债

为被评估单位已取得的与资产相关政府补贴，经评估人员了解，与补贴相关项目正在进行中，企业说明会如期完工，该负债实际为不需支付的负债，故评估时按保留应交所得税（补贴金额×所得税率）确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员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

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

（1）对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

（2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员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评估机构提供的资料

评估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和反映性能、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

评估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，评估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

评估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

评估人员对纳入评估范围的机动车等资产的产权证明文件资料进行查验。

2. 尽职调查

评估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) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估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，从委托方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

评估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） 一般假设

1. 假设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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
3. 假设和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、政府补贴等评估基准日后不发生重大变化；
4. 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；
5. 假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
6. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二） 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本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设基准日后被评估企业投资建设以及生产经营情况按计划实施；
3. 假设评估基准日后被评估单位土地租赁使用权能够完全得到履行、目前不动产未办证事项不影响其按现有或计划的使用方式持续使用；
4. 假设评估基准日后政府对项目固定资产投资补贴的政策至少在预测期内维持不变；
5. 假设评估基准日后被评估企业的资本结构、营运效率达到类似行业公司平均水平；
6. 假设评估基准日后被评估企业有能力解决短期内的融资需求。

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

（一） 收益法评估结果

东方骄英海洋发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,861.51 万元；总负债账面价值为 756.60 万元；净资产账面价值为 4,104.91 万元；

收益法评估后的股东全部权益评估价值为 6,200.00 万元，增值额为 2,095.09 万元，增值率为 51.04%。

(二) 资产基础法评估结果

东方骄英海洋发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,861.51 万元，评估价值为 4,926.16 万元，增值额为 64.65 万元，增值率为 1.33%；总负债账面价值为 756.60 万元，评估价值为 500.10 万元，减值额为 256.50 万元，减值率为 33.90%；净资产账面价值为 4,104.91 万元，净资产评估价值为 4,426.06 万元，增值额为 321.15 万元，增值率为 7.82%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 4 月 30 日

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
一、流动资产	1	651.30	651.30	-	-
二、非流动资产	2				
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	27.54	34.04	6.50	23.59
在建工程	6	3,036.94	3,095.10	58.15	1.91
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	1,145.73	1,145.73	-	-
资产总计	10	4,861.51	4,926.16	64.65	1.33
三、流动负债	11	414.60	414.60	-	-
四、非流动负债	12	342.00	85.50	-256.50	-75.00
负债总计	13	756.60	500.10	-256.50	-33.90
净资产	14	4,104.91	4,426.06	321.15	7.82

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 6,200.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 4,426.06 万元，两者相差 1,773.94 万元，差异率为 40.08%。

资产基础法是从重新购置各项资产负债的角度，单独地计算各项资产、负债的市场价值；收益法是根据企业现有各项资源组合发挥作用的实际情况，从企业整体获利情况，兼顾企业面临的实际环境、受各种因素影响后所体现的综合获利能力。

我们认为，采用收益法评估股东权益符合目前企业实际经营现状，同时从本次评估目的考虑，收益法更加适用于委托方拟增资的经济行为。两种方法结果相比较，收益法更能客观、真实的反映企业价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：东方骄英海洋发展有限公司的股东全部权益价值评估结果为 6,200.00 万元（人民币陆仟贰佰万圆整）。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）东方骄英岭头项目所用土地为租赁地，该地上建筑物均未取得权证；东方骄英感城项目用地，现已被国土部门收储，根据东方市国土环境资源局“关于东储函[2015]24 号政府储备地拟安排项目的说明”，该地块已安排作为东方骄英项目用地；本次评估未考虑上述不动产特殊事项的影响、假设均能按现有或预期的使用方式持续使用；

（二）至评估基准日，东方骄英承诺不存在抵押、对外担保及或有负债等事项；同时至评估报告出具日我们也未发现该公司存在期后事项对评估结果有影响；

（三）本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响，也未考虑控制权或缺乏控制权可能产生溢折价因素对评估结果的影响；

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。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（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专业人员不承担责任；

（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其评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 5 月 15 日。

(此页为签字盖章页)

资产评估师：



资产评估师：



江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年五月十五日



股东全部权益计算表

评估基准日:2018年4月30日

S-1

被评估企业: 东方骄英海洋发展有限公司
金额单位: 人民币万元

项目	2018年5-12月	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	永续期
净利润	-150.03	-191.79	121.09	618.34	879.86	1,062.85	1,481.75
加: 折旧、摊销	115.40	679.71	1,145.90	1,142.85	1,139.66	1,198.16	645.57
加: 利息支出(扣除税务影响)	-	-	-	-	-	-	-
减: 资本性支出	-	2,609.21	2,922.13	-	0.22	585.00	466.71
减: 营运资本增加额	-587.17	249.90	290.42	156.34	153.53	-18.72	
企业自由现金流量	552.55	-2,371.19	-1,945.56	1,604.85	1,865.77	1,694.74	1,660.60
折现率	13.46%	13.46%	13.46%	13.46%	13.46%	13.46%	13.46%
经营年份	0.33	1.17	2.17	3.17	4.17	5.17	
折现系数	0.9588	0.8450	0.7448	0.6564	0.5786	0.5099	3.7884
各经营年净现值	529.77	-2,003.75	-1,449.04	1,053.48	1,079.46	864.19	6,291.09
经营性资产价值	6,365.21						
加: 非经营性资产负债价值	-152.32						
加: 溢余资产价值	-						
加: 单独评估长期股权投资价值	-						
企业整体价值	6,212.89						
减: 付息债务	-						
股东全部权益价值(取整到百万)	6,200.00						



资产评估结果汇总表

表1

评估基准日:2018年4月30日

被评估单位: 东方骄英海洋发展有限公司

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%	
1 流动资产	651.30	651.30			
2 非流动资产	4,210.21	4,274.86	64.65	1.54%	
3 其中: 可供出售金融资产					
4 持有至到期投资					
5 长期应收款					
6 长期股权投资					
7 投资性房地产					
8 固定资产	27.54	34.04	6.50	23.59%	
9 在建工程	3,036.94	3,095.10	58.15	1.91%	
10 工程物资					
11 固定资产清理					
12 生产性生物资产					
13 油气资产					
14 无形资产					
15 开发支出					
16 商誉					
17 长期待摊费用					
18 递延所得税资产					
19 其他非流动资产	1,145.73	1,145.73			
资产总计	4,861.51	4,926.16	64.65	1.33%	
21 流动负债	414.60	414.60			
22 非流动负债	342.00	85.50	-256.50	-75.00%	
负债合计	756.60	500.10	-256.50	-33.90%	
净资产(所有者权益)	4,104.91	4,426.06	321.15	7.82%	

