

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股权转让
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(2021)第 1009 号
(共 1 册, 第 1 册)

江苏中企华中天资产评估有限公司
二〇二一年三月五日

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： 3232020077202100060

资产评估报告名称： 江苏江南水务股份有限公司拟股权转让涉及的东方骏英海洋发展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： 苏中资评报字(2021)第1009号

资产评估机构名称： 江苏中企华中天资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李军(资产评估师)、滕飏(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.....	2
资产评估报告正文.....	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程和情况.....	21
九、 评估假设.....	23
十、 评估结论.....	23
十一、 特别事项说明.....	25
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	25
十三、 资产评估报告日.....	26
资产评估报告附件.....	28

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、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、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。

七、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。

八、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正确理解评估结论，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：

1、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股权转让提供价值参考。

2、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。

3、评估基准日：2020年9月30日

4、价值类型：市场价值

5、评估方法：资产基础法、收益法

6、评估结论：

(1) 资产基础法评估结果

在评估基准日2020年9月30日，东方骄英海洋发展有限公司经审计后的总资产价值9,289.14万元，总负债423.35万元，净资产8,865.78万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值9,771.51万元，总负债171.23万元，净资产为9,600.29万元，净资产增值734.50万元，增值率8.28%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

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
一、流动资产	1	3,523.75	3,523.75		
二、非流动资产	2	5,765.38	6,247.76	482.38	8.37%
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	2,214.76	2,634.39	419.64	18.95%
在建工程	6	1,310.60	1,332.74	22.14	1.69%
无形资产	7				

江苏江南水务股份有限公司拟股权转让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

其中：土地使用权	8				
长期待摊费用	9	127.99	127.99		
其他非流动资产	10	2,112.03	2,152.69	40.66	1.93%
资产总计	11	9,289.14	9,771.51	482.38	5.19%
三、流动负债	12	87.18	87.18		
四、非流动负债	13	336.17	84.04	-252.13	-75.00%
负债总计	14	423.35	171.23	-252.13	-59.55%
净资产	15	8,865.78	9,600.29	734.50	8.28%

小数点后保留两位小数

（2）收益法评估结果

在评估基准日 2020 年 9 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，东方骄英海洋发展有限公司账面净资产 8,865.78 万元，采用收益法评估，评估后东方骄英海洋发展有限公司股东全部权益价值为 10,600.00 万元，评估增值 1,734.22 万元，增值率 19.56%。

（3）评估结论的选取

收益法评估后的股东全部权益价值为 10,600.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 9,600.29 万元，两者相差 999.71 万元，差异率为 9.43%。

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。

东方骄英海洋发展有限公司拥有独特的产品优势和客户资源优势，未来具有较好的盈利能力和发展前景。被评估单位的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，业务网络、服务能力、研发能力等重要的不可确指无形资产也对企业价值有重要的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是被评估单位所有环境因素和内部条件共同作用的结果。鉴于本次评估目的，收益法对于行业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分，收益法能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值，因此，采用收益法评估结果作为本次评估结论。

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，东方骄英海洋发展有限公司在评估基准日的股东全部权益价值 10,600.00 万元（大写为人民币壹亿零陆佰万元）。

本评估结论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 2020 年 9 月 30 日至 2021 年 9 月 29 日。

7、特别事项说明：

(1) 本次评估利用了公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)于 2021 年 3 月 1 日出具的苏公 W[2021]A083 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(2) 东方骄英岭头项目所用土地为租赁地,该地上建筑物为岭头办公楼,共计 1 项,结构为混合,总建筑面积 843.00 平方米,尚未取得房产证,上述面积由产权持有单位申报并经评估人员现场核实被评估单位承诺享有地上建筑物的所有权。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;

(3) 纳入评估范围的运输车辆中,评估基准日有 1 辆两轮摩托车未办理行驶证,为此被评估单位出具了相关说明,证明该车辆确实为被评估单位所有,评估时只考虑了摩托车的购置价款;

(4) 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未发现该公司存在期后事项对评估结果有影响。

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。同时提请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。

江苏江南水务股份有限公司拟股权转让 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(2021)第 1009 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实施股权转让行为涉及的东方骄英海洋发展有限公司股东全部权益价值在 2020 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,无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

企业名称:江苏江南水务股份有限公司(以下简称“江南水务”,证券代码 601199)

统一社会信用代码:91320200750510851E

法定代表人:华锋

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

注册资本:93521.0292 万元人民币

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(以下简称“东方骄英”)

统一社会信用代码:91469007348085826U

法定代表人:陈涛

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

注册资本：6000 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. 公司历史沿革

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	认缴金额 (万元)	认缴比例	实缴金额 (万元)	实缴比例
上海骄英投资管理有限公司	1,000.00	95.00%	1,000.00	95.00%
海南惟德能源科技有限公司	52.6315	5.00%	52.6315	5.00%
合计	1,052.6315	100.00%	1,052.6315	100.00%

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,公司的股东及持股比例如下:

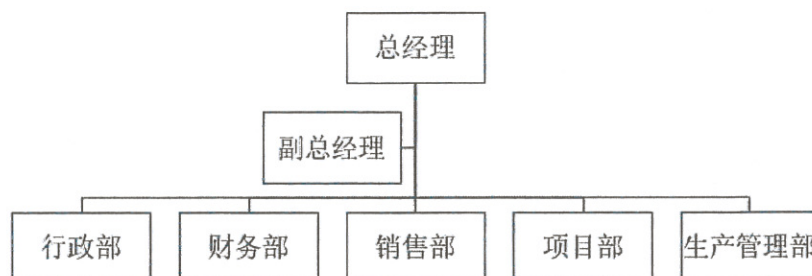
股东名称	认缴金额 (万元)	认缴比例	实缴金额 (万元)	实缴比例
上海骄英投资管理有限公司	2,793.00	95.00%	2,793.00	95.00%
海南惟德能源科技有限公司	147.00	5.00%	147.00	5.00%
合计	2,940.00	100.00%	2,940.00	100.00%

2018 年 5 月 17 日,经股东会决议,公司增加注册资本 3,060.00 万,由新股东江苏江南水务有限公司认缴 2,520.00 万元;新股东江阴华控人居供水技术服务有限公司认缴 540.00 万元。本次增资后注册资本为 6,000.00 万元,其中上海骄英投资管理有限公司出资 2,793.00 万元,占注册资本的 46.55%;海南惟德能源科技有限公司出资 147.00 万元,占注册资本的 2.45%;江苏江南水务有限公司出资 2,520.00 万元,占注册资本的 42%;江阴华控人居供水技术服务有限公司出资 540.00 万元,占注册资本的 9%。2018 年 9 月 7 日办妥工商变更手续。

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	认缴金额 (万元)	认缴比例	实缴金额 (万元)	实缴比例
上海骄英投资管理有限公司	2,793.00	46.55%	2,793.00	46.55%
江苏江南水务股份有限公司	2,520.00	42.00%	2,520.00	42.00%
江阴华控人居供水技术服务有限公司	540.00	9.00%	540.00	9.00%
海南惟德能源科技有限公司	147.00	2.45%	147.00	2.45%
合计	6,000.00	100.00%	6,000.00	100.00%

3. 公司经营管理结构



4. 公司的业务介绍

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
海南省乐东县岭头太阳能光热海水淡化项目	太阳能集热功率为180kW,海水淡化产水量为1250kg/小时,年产淡水量约为1935吨	海南省企业固定资产投资项目备案通知书(乐发改备[2014]10号)	已建成,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2021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2022年12月投产

5. 近二年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近二年一期来的财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

江苏江南水务股份有限公司拟股权转让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	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年9月30日
流动资产	4,855.90	4,441.12	3,523.75
长期股权投资	-	-	-
固定资产	2,416.56	2,344.18	2,214.76
在建工程	2,769.82	638.51	1,310.60
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	140.32	133.28	127.99
其他非流动资产	-	2,112.03	2,112.03
资产总计	10,182.60	9,669.13	9,289.14
流动负债	102.35	150.98	87.18
非流动负债	342.00	338.27	336.17
负债合计	444.35	489.24	423.35
所有者权益	9,738.25	9,179.88	8,865.78

被评估单位近二年一期来的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年1-9月
一、营业收入	14.77	152.69	18.66
减: 营业成本	102.56	330.79	178.71
营业税金及附加	5.03	2.45	2.42
销售费用	31.46	62.67	25.24
管理费用	291.43	400.26	172.92
研发费用	-	-	-
财务费用	-3.42	-60.85	-40.26
资产减值损失	0.13	16.10	29.96
加: 其他收益	-	3.73	2.22
投资收益	-	9.65	-
公允价值变动收益	-	28.08	34.22
二、营业利润	-412.42	-557.26	-313.90
加: 营业外收入	-	-	0.01
减: 营业外支出	0.08	1.12	0.20
三、利润总额	-412.50	-558.37	-314.10
减: 所得税费用	-	-	-
四、净利润	-412.50	-558.37	-314.10

被评估单位评估基准日、2019年度的会计报表均经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。

5. 委托人与被评估单位之间的关系

江南水务持有东方骄英42.00%的股权。

(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转让其持有的东方骄英海洋发展有限公司股权,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

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。

评估范围为东方骄英海洋发展有限公司的全部资产与负债,具体内容如下表:

项 目	账面金额(万元)
流动资产	3,523.75
固定资产	2,214.76
在建工程	1,310.60
长期待摊费用	127.99
其他非流动资产	2,112.03
资产总额	9,289.14
流动负债	87.18
非流动负债	336.17
负债总额	423.35

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:

主要资产包括流动资产、固定资产、在建工程、长期待摊费用、其他非流动资产等。

流动资产包括:货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

固定资产包括房屋建筑物和设备类资产。

其中:房屋建筑物位于海南省乐东黎族自治县 225 国道旁、岭头石场对面。

房屋为岭头办公楼共计 1 项,结构为混合,总建筑面积 843.00 平方米,尚未取得房产证。总层数为三层,建成于 2018 年 9 月,钢筋砼柱、梁、板承重,砖围护墙,刚性防水屋面,内外墙刷涂料,塑钢门窗,楼地面铺地砖,照明、生活用水等设施齐全,维护保养情况较好。

构筑物为彩钢房仓库、围墙、棚、简易彩钢房等。

设备类资产:包括机器设备、电子设备和车辆。太阳能线性菲涅尔集热阵、太阳能蒸汽系统、电气控制附属系统、臭氧发生器等;电子设备主要为电脑、扫描仪、空调、打印机、投影仪等;运输设备为商务车、小型货车、皮卡车等。

在建工程主要是感城项目正在建设中的建筑工程费、前期费用，以及已取得的土地使用权费用；及丰塘项目的前期费用。

长期待摊费用为岭头项目中的土地租赁款；

其他非流动资产为感城项目中预付的工程及设备款。

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、市场条件和被评估资产自身特点等因素，本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值，无任何特定背景及因素影响，故选取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 2020 年 9 月 30 日。

该基准日是委托人根据其实施的经济行为实际情况而确定的。

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) 经济行为依据

委托方提供的经济行为相关文件；

(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》(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通过修正)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修订)；

5. 《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正);
6. 《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修正);
7. 《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);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号修订);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
11. 《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);
12. 《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);
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第36号);
14. 《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);
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
16. 《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);
17. 《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);
18. 《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50号,国务院令第691号修订);
19. 《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);
20. 《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);
21. 《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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38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) 权属依据

1. 出资证明;
2. 机动车行驶证;
3. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《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);
2. 《机电产品报价手册》(2020年);
3. 中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率(LPR);
4. 同花顺资讯软件查询的公开数据及信息;
5. 《海南省建筑与装饰工程定额》(2017);
6. 《关于调整海南建设工程安全防护、文明施工措施费的通知》(琼建定[2018]48号);
7. 《关于调整海南省建设工程社会保险费率的通知》(琼建定[2019]128号);
8. 广材助手软件公布的东方市2020年9月建筑工程材料指导价《机电产品报价手册》(2020年);
9. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
10. 企业提供的相关工程预决算资料;
11. 企业与相关单位签订的工程承包合同;
12. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
13. 企业提供的财务报表、审计报告;
14. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
15. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
16. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
17. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

18. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
2. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
3. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
4. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协[2020]6号);
5. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号);
6. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
7. 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

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,合理评估企业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 + 单独评估的长期投资价值

(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。

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。被评估单位的溢余资产包括货币资金和交易性金融资产, 本次评估采用成本法进行评估。

(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、负债包括其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款和递延收益中与生产经营无关的款项, 本次评估采用成本法进行评估。

(4) 单独评估的长期投资价值

评估基准日, 被评估单位无长期投资。

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。评估基准日, 被评估单位无付息债务。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金, 包括银行存款和其他货币资金, 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) 交易性金融资产, 为招商银行和工商银行的理财产品投资, 通过交易明细对账单等核验持有的金融资产数额, 根据评估基准日网银查询金额确定其评估值。

(3) 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, 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。

(4) 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。

(5) 外购原材料、在库周转材料，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。经测算与账面成本较接近，本次以核实无误后的账面值作为评估值。

(6) 产成品，因产量低，产成品单位成本普遍高于市场销售价格，审计按账面成本与基准日的可变现净值的差异计提跌价准备，本次评估按审计确定的市场价格计算评估值。

(7) 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 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

① 设备购置费

对于国产大型机器设备主要依据向设备制造商询价、或参照《2020 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。

对于小型机器设备，采用价格指数调整确定购置价。

对于无现价可查询的购置价的设备，采用相类似设备的价格进行调整确定购置价。

② 运杂费

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、工程监理费、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。

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

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

B 运输车辆

根据当地汽车市场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）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

C 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(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

① 对于大型机器设备

采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质

量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

②对于电子设备和小型机器设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

③ 运输设备的成新率，参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，以里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。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。

运输设备成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

(3) 评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

3. 房屋建（构）筑物

房屋的评估方法一般有市场法、收益法和成本法，委估房屋属厂区办公用房，由于市场发育不完全交易案例较少，且难以采用收益法分割房地收益，本次采用成本法评估。

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值，该方法基本公式如下：

$$\text{委估对象价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}。$$

在资产评估中以类似工程估算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房屋的结构构造情况，按现行工程造价计价程序，调整人工、机械、材料差价，计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等，考虑必要的前期费用、资金成本、并扣除可抵扣的增值税，据以确定评估原值。

(1) 计算公式

$$\text{建安工程造价} = \text{分部分项工程费} + \text{措施费} + \text{规费} + \text{税金} + \text{安装工程造价}$$

$$\text{评估原值} = \text{建安工程造价} + \text{前期费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

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

(2) 有关重置成本参数的确定

① 材料差价

依据广材助手软件公布的东方市 2020 年 9 月建筑工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

② 安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

③ 前期费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘探设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

④ 资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》，确定工程建设工期为 1 年，采用基准日前近期公布的一年期贷款市场报价利率 (LPR) 3.85%，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。即本次取定的资金成本费率为 1.925%。

⑤ 可抵扣增值税

根据“财税[2016]36 号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人产生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。

建安工程造价可抵扣增值税=建安工程含税造价/1.09×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费率(不含建设单位管理费)/106%×6%。

(3) 成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋构筑物采用年限法确定其成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(4) 评估值的确定

评估净值=评估原值×成新率

4. 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，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若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，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值。

5. 长期待摊费用：

主要为岭头项目中的土地租赁款，评估时按核实后的账面值确定评估值。

6. 其他非流动资产：

纳入本次评估范围的其他非流动资产主要为感城项目中预付的工程及设备款，评估时按核实后的账面值加上适当的资金成本确定评估值。

7. 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

主要为应交土地使用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，按需缴纳的所得税评估。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2020年11月30日至2021年3月5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

2020年11月30日，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

（三） 现场调查

评估人员于2020年12月9日至2020年12月15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察结果，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土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

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，撰写并形成资产评估报告初稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成资产评估报告初稿后提交签字人进行审核，并形成初步资产评估报告，最终由公司审核部及首席评估师完成三、四级独立审核。

(七) 出具正式资产评估报告

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，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

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. 假设被评估单位持续经营;
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、方式与目前保持一致;
3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入, 现金流出为平均流出。

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) 资产基础法评估结果

在评估基准日 2020 年 9 月 30 日, 东方骄英海洋发展有限公司经审计后的总资产价值 9,289.14 万元, 总负债 423.35 万元, 净资产 8,865.78 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 9,771.51 万元, 总负债 171.23 万元, 净资产为 9,600.29 万元, 净资产增值 734.50 万元, 增值率 8.28%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

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

江苏江南水务股份有限公司拟股权转让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

一、流动资产	1	3,523.75	3,523.75		
二、非流动资产	2	5,765.38	6,247.76	482.38	8.37%
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	2,214.76	2,634.39	419.64	18.95%
在建工程	6	1,310.60	1,332.74	22.14	1.69%
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
长期待摊费用	9	127.99	127.99		
其他非流动资产	10	2,112.03	2,152.69	40.66	1.93%
资产总计	11	9,289.14	9,771.51	482.38	5.19%
三、流动负债	12	87.18	87.18		
四、非流动负债	13	336.17	84.04	-252.13	-75.00%
负债总计	14	423.35	171.23	-252.13	-59.55%
净资产	15	8,865.78	9,600.29	734.50	8.28%

小数点后保留两位小数

（二）收益法评估结果

在评估基准日 2020 年 9 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，东方骄英海洋发展有限公司账面净资产 8,865.78 万元，采用收益法评估，评估后东方骄英海洋发展有限公司股东全部权益价值为 10,600.00 万元，评估增值 1,734.22 万元，增值率 19.56%。

（三）评估结论的选取

收益法评估后的股东全部权益价值为 10,600.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 9,600.29 万元，两者相差 999.71 万元，差异率为 9.43%。

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。

东方骄英海洋发展有限公司拥有独特的产品优势和客户资源优势，未来具有较好的盈利能力和发展前景。被评估单位的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，业务网络、服务能力、研发能力等重要的不可确指无形资源也对企业价值有重要的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是被评估单位所有环境因素和内部条件共同作用的结果。鉴于本次评估目的，收益法对于行业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分，收益法能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值，因此，采用收益法评估结果作为本次评估结论。

在本资产评估报告所列的假设前提条件下,东方骄英海洋发展有限公司在评估基准日的股东全部权益价值 10,600.00 万元(大写为人民币壹亿零陆佰万元)。

本评估结论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 2020 年 9 月 30 日至 2021 年 9 月 29 日。

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)本次评估利用了公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)于 2021 年 3 月 1 日出具的苏公 W[2021]A083 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二)东方骄英岭头项目所用土地为租赁地,该地上建筑物为岭头办公楼,共计 1 项,结构为混合,总建筑面积 843.00 平方米,尚未取得房产证,上述面积由产权持有单位申报并经评估人员现场核实被评估单位承诺享有地上建筑物的所有权。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;

(三)纳入评估范围的运输车辆中,评估基准日有 1 辆两轮摩托车未办理行驶证,为此被评估单位出具了相关说明,证明该车辆确实为被评估单位所有,评估时只考虑了摩托车的购置价款;

(四)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。

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)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为:江苏江南水务股份有限公司和国家法律、行政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（核准）后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 3 月 5 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

二〇二一年三月五日

现金流量测算表

单位: 万元

被评估单位: 东方骄英海洋发展有限公司

序号	项 目	2020年10月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
1	一、营业收入	11.38	842.67	1,734.01	3,627.34	4,792.08	4,421.95	4,421.95
2	减: 营业成本	65.68	860.94	1,380.84	2,006.29	2,380.44	1,920.42	1,853.67
3	营业税金及附加	1.26	17.53	30.53	31.24	31.68	59.47	70.35
4	销售费用	8.84	74.85	110.78	147.63	176.49	197.76	197.76
5	管理费用	53.97	221.55	259.93	342.60	415.39	466.56	469.52
6	研发费用	-	-	-	-	-	-	-
7	财务费用	-	-	-	-	-	-	-
8	资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
9	加: 公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-	-
10	投资收益	-	-	-	-	-	-	-
11	资产处置收益	-	-	-	-	-	-	-
12	净敞口套期收益	-	-	-	-	-	-	-
13	其他收益	-	-	-	-	-	-	-
14	二、营业利润	-118.37	-332.19	-48.07	1,099.59	1,788.08	1,777.74	1,830.65
15	加: 营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
16	减: 营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
17	三、利润总额	-118.37	-332.19	-48.07	1,099.59	1,788.08	1,777.74	1,830.65
18	加: 财务费用	-	-	-	-	-	-	-
19	减: 投资收益	-	-	-	-	-	-	-
20	四、息税前营业利润	-118.37	-332.19	-48.07	1,099.59	1,788.08	1,777.74	1,830.65
21	减: 息税前利润所得税	-	-	-	-	283.57	447.15	460.37
22	五、息前税后营业利润	-118.37	-332.19	-48.07	1,099.59	1,504.51	1,330.60	1,370.28
23	加: 折旧及摊销	44.67	175.99	422.42	493.68	492.19	492.60	428.82
24	其他非付现支出 ()	-	-	-	-	-	-	-
25	减: 资本性支出	-	558.50	0.19	3,182.38	1.31	-	165.05
26	追加营运资金	-175.04	209.96	234.77	498.69	306.78	-97.49	-
27	六、自由现金流	101.34	-924.66	139.39	-2,087.80	1,688.61	1,920.68	1,634.04
28	折现率	12.61%	12.61%	12.61%	12.61%	12.61%	12.61%	12.61%
29	折现期(年)	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	
30	折现系数	0.9853	0.9148	0.8123	0.7214	0.6406	0.5689	4.5112
31	现值	99.85	-845.86	113.23	-1,506.09	1,081.72	1,092.61	7,371.52
32	预测期自由现金流现值合计	35.46						
33	永续期增长率							
34	永续期自由现金流现值	7,371.52						
35	营业价值	7,406.98						
36	加: 溢余资产	2,971.97						
37	非经营性资产	193.53						
38	未合并子公司投资							
39	企业价值	10,572.48						
40	减: 有息负债							
41	股东权益价值	10,600.00						

评估机构: 江苏中企华中天资产评估有限公司



资产评估结果汇总表

表1

评估基准日:2020年9月30日

金额单位:人民币万元

被评估单位: 东方骄英海洋发展有限公司

	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				
2	非流动资产				
3	其中: 可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	债权投资				
6	其他债权投资				
7	长期应收款				
8	长期股权投资				
9	其他权益工具投资				
10	其他非流动金融资产				
11	投资性房地产				
12	固定资产	2,214.76	2,634.34	419.58	18.94%
13	在建工程	1,310.60	1,332.74	22.14	1.69%
14	生产性生物资产				
15	油气资产				
16	无形资产				
17	开发支出				
18	商誉				
19	长期待摊费用	127.99	127.99		
20	递延所得税资产				
21	其他非流动资产	2,112.03	2,152.69	40.66	1.93%
22	资产总计	9,289.14	9,771.51	482.38	5.19%
23	流动负债	87.18	87.18		
24	非流动负债	336.17	84.04	-252.13	-75.00%
25	负债合计	423.35	171.23	-252.13	-59.55%
26	净资产(所有者权益)	8,865.78	9,600.29	734.50	8.28%

评估机构: 江苏中企华中天资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日:2020年9月30日

金额单位:人民币元

被评估单位: 东方驿英海洋发展有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
1	一、流动资产合计	35,237,548.70	35,237,548.70		
2	货币资金	6,141,389.50	6,141,389.50		
3	交易性金融资产	24,717,995.72	24,717,995.72		
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款	190,508.06	190,508.06		
7	预付账款	141,318.62	141,318.62		
8	其他应收款	149,380.74	149,380.74		
9	存货	579,306.73	579,306.73		
10	合同资产				
11	持有待售资产				
12	一年内到期的非流动资产				
13	其他流动资产	3,317,649.33	3,317,649.33		
14	二、非流动资产合计	57,653,802.13	62,477,567.57	4,823,765.44	8.37%
15	可供出售金融资产				
16	持有至到期投资				
17	债权投资				
18	其他债权投资				
19	长期应收款				
20	长期股权投资				
21	其他权益工具投资				
22	其他非流动金融资产				
23	投资性房地产				
24	固定资产	22,147,560.91	26,343,366.00	4,195,805.09	18.94%
25	在建工程	13,105,976.93	13,327,370.74	221,393.81	1.69%
26	生产性生物资产				
27	油气资产				
28	无形资产				
29	开发支出				
30	商誉				
31	长期待摊费用	1,279,924.29	1,279,924.29		
32	递延所得税资产				
33	其他非流动资产	21,120,340.00	21,526,906.55	406,566.55	1.93%
34	三、资产总计	92,891,350.83	97,715,116.27	4,823,765.44	5.19%

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日:2020年9月30日

金额单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
35	四、流动负债合计	871,844.87	871,844.87		
36	短期借款				
37	交易性金融负债				
38	衍生金融负债				
39	应付票据				
40	应付账款	607,772.54	607,772.54		
41	预收款项				
42	合同负债				
43	应付职工薪酬	208,376.14	208,376.14		
44	应交税费	25,877.11	25,877.11		
45	其他应付款	29,819.08	29,819.08		
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计	3,361,666.74	840,416.69	-2,521,250.06	-75.00%
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
53	租赁负债				
54	预计负债				
55	递延收益	3,361,666.74	840,416.69	-2,521,250.06	-75.00%
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	4,233,511.61	1,712,261.56	-2,521,250.06	-59.55%
59	七、净资产(所有者权益)	88,657,839.22	96,002,854.72	7,345,015.50	8.28%

货币资金评估汇总表

表3-1

评估基准日:2020年9月30日

被评估单位: 东方骏英海洋发展有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	1,139,670.72	1,139,670.72			
3-1-3	其他货币资金	5,001,718.78	5,001,718.78			
合 计		6,141,389.50	6,141,389.50			

被评估单位填表人: 朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员: 王晓枫

货币资金—其他货币资金评估明细表

表3-1-3

评估基准日:2020年9月30日

金额单位:人民币元

被评估单位： 东方骄英海洋发展有限公司

[illegible]

被评估单位填表人：朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员：王晓枫

交易性金融资产评估汇总表

表3-2

评估基准日:2020年9月30日

被评估单位: 东方驿英海洋发展有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率 (%)
3-2-1	交易性金融资产—股票投资				
3-2-2	交易性金融资产—债券投资				
3-2-3	交易性金融资产—基金投资	24,717,995.72	24,717,995.72		
合 计		24,717,995.72	24,717,995.72		

被评估单位填表人: 朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员: 王晓枫

应收帐款评估明细表

表3-5

评估基准日:2020年9月30日

被评估单位: 东方骄英海洋发展有限公司

金额单位: 人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	帐龄	帐面余额	减值准备	帐面价值	评估价值	增减值	增值率(%)	备 注
	合 计	*****	*****	*****	315,974.75	-125,466.69	190,508.06	190,508.06	-	-	*****
1	卜峰水产(板桥)有限公司	货款	2020年9月	1年以内	5,100.00	-	5,100.00	5,100.00	-	-	
2	张文良	货款	2019年10月	1-2年	9,426.00	-9,426.00	-	-	-	-	
3	海南明辰体育文化发展有限公司	货款	2019年4月	1-2年	27,360.00	-27,360.00	-	-	-	-	
4	海南花果岛休闲农业开发有限公司	货款	2019年1月	1-2年	33,739.20	-33,739.20	-	-	-	-	
5	李超	货款	2019年8月	1-2年	4,770.00	-4,770.00	-	-	-	-	
6	中铁十四局集团建筑工程有限公司	货款	2019年3月	1-2年	2,142.00	-2,142.00	-	-	-	-	
7	海口永乐汇邦商贸有限公司	货款	2019年7月	1-2年	1,500.00	-1,500.00	-	-	-	-	
8	海南煜天文化传播有限公司	货款	2019年9月	1-2年	16,020.00	-16,020.00	-	-	-	-	
9	李中翔	货款	2020年9月	1年以内	7,650.00	-	7,650.00	7,650.00	-	-	
10	孝昌一建建筑工程有限公司宜昌分公司	货款	2019年4月	1-2年	4,800.00	-4,800.00	-	-	-	-	
11	中国葛洲坝集团第一工程有限公司	货款	2019年5月	1-2年	11,160.00	-11,160.00	-	-	-	-	
12	宜昌市汇成建设工程有限公司	货款	2019年4月	1-2年	3,240.00	-3,240.00	-	-	-	-	
13	湖北国平建设工程有限公司	货款	2019年5月	1-2年	4,800.00	-4,800.00	-	-	-	-	
14	海口市第三十一小学	货款	2020年9月	1年以内	2,800.00	-	2,800.00	2,800.00	-	-	
15	孙谋智	货款	2020年9月	1年以内	79,640.21	-1,629.77	78,010.44	78,010.44	-	-	
16	海南洪高商务服务有限公司	货款	2019年7月	1-2年	2,400.00	-2,400.00	-	-	-	-	
17	李庄	货款	2020年9月	1年以内	39,720.90	-452.25	39,268.65	39,268.65	-	-	
18	乐东美好实业投资有限公司	货款	2019年8月	1-2年	650.00	-650.00	-	-	-	-	
19	海南自贸悦廷酒店管理有限公司	货款	2019年12月	1年以内	15,600.00	-468.00	15,132.00	15,132.00	-	-	
20	高建科	货款	2020年9月	1年以内	30,315.60	-909.47	29,406.13	29,406.13	-	-	
21	陈秀毅	货款	2020年9月	1年以内	8,340.84	-	8,340.84	8,340.84	-	-	
22	海南海岛骑兵文化旅游发展有限公司	货款	2020年9月	1年以内	4,800.00	-	4,800.00	4,800.00	-	-	

被评估单位填表人: 朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员: 王晓枫

预付帐款评估明细表

表 3-6

评估基准日:2020年9月30日

被评估单位：东方骄英海洋发展有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员: 王晓枫

其他应收款评估明细表

表3-7

评估基准日:2020年9月30日

被评估单位： 东方骄英海洋发展有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员：王晓枫

存货——原材料及周转材料评估明细表

表3-8-2

评估基准日:2020年9月30日

被评估单位: 东方骏英海洋发展有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	存放地点	帐面价值			评估价值			增减值	增值率%	备 注
				数量	单价	金额	实际数量	单价	金额			
	合 计	***		2,714,806.00	***	405,596.44	2,714,806.00	***	405,596.44	-		***
1	瓶胚520ml	瓶	生产物品仓库	233,150.00	0.22	51,697.02	233,150.00	0.22	51,697.02	-		
2	瓶盖520ml	只	生产物品仓库	217,500.00	0.04	8,982.58	217,500.00	0.04	8,982.58	-		
3	希源标签520ml	张	生产物品仓库	102,800.00	0.08	8,187.61	102,800.00	0.08	8,187.61	-		
4	海角标签520ml	张	生产物品仓库	36,800.00	0.08	2,998.39	36,800.00	0.08	2,998.39	-		
5	海水源泉标签520ml	张	生产物品仓库	250,700.00	0.08	20,039.68	250,700.00	0.08	20,039.68	-		
6	520习酒标签520ml	张	生产物品仓库	5,000.00	0.07	325.84	5,000.00	0.07	325.84	-		
7	520上海能效标签520ml	张	生产物品仓库	17,000.00	0.07	1,190.00	17,000.00	0.07	1,190.00	-		
8	24瓶装打包纸箱520ml	个	生产物品仓库	754.00	4.32	3,253.61	754.00	4.32	3,253.61	-		
9	12瓶装PE收缩膜520ml	公斤	生产物品仓库	712.00	13.43	9,560.54	712.00	13.43	9,560.54	-		
10	18.9升桶18.9升	桶	生产物品仓库	2,975.00	24.22	72,060.85	2,975.00	24.22	72,060.85	-		
11	桶盖18.9升	个	生产物品仓库	12,473.00	12.39	2,746.60	12,473.00	12.39	2,746.60	-		
12	桶装水龙头+支架18.9升	个	生产物品仓库	410.00	12.39	5,079.58	410.00	12.39	5,079.58	-		
13	绿色瓶胚330ml	瓶	生产物品仓库	57,600.00	0.21	12,227.79	57,600.00	0.21	12,227.79	-		
14	瓶盖330ml	只	生产物品仓库	310,000.00	0.04	12,202.84	310,000.00	0.04	12,202.84	-		
15	希源标签330ml	张	生产物品仓库	155,000.00	0.06	9,814.63	155,000.00	0.06	9,814.63	-		
16	天涯标签330ml	张	生产物品仓库	16,490.00	0.08	1,269.97	16,490.00	0.08	1,269.97	-		
17	海之源泉标签330ml	张	生产物品仓库	244,900.00	0.07	17,173.79	244,900.00	0.07	17,173.79	-		
18	330悦廷酒店标签330ml	张	生产物品仓库	179,600.00	0.07	12,798.90	179,600.00	0.07	12,798.90	-		
19	330无色透明胚330ml	个	生产物品仓库	128,700.00	0.17	22,180.39	128,700.00	0.17	22,180.39	-		
20	12瓶装PE收缩膜330ml	公斤	生产物品仓库	776.00	13.54	10,509.24	776.00	13.54	10,509.24	-		
21	380无色透明胚380ml	个	生产物品仓库	396,720.00	0.18	70,071.94	396,720.00	0.18	70,071.94	-		
22	380标签380ml	张	生产物品仓库	343,840.00	0.09	30,425.79	343,840.00	0.09	30,425.79	-		
23	24瓶装热收缩膜380ml	公斤	生产物品仓库	780.00	13.19	10,284.96	780.00	13.19	10,284.96	-		
24	30英寸0.22um折叠滤芯	个	工程用品库	13.00	87.69	1,139.93	13.00	87.69	1,139.93	-		
25	N68劲美润滑油	桶	工程用品库	2.00	355.00	710.00	2.00	355.00	710.00	-		
26	二氧化氯消毒剂	桶	工程用品库	7.00	185.12	1,295.81	7.00	185.12	1,295.81	-		
27	活化剂	桶	工程用品库	1.00	255.11	255.11	1.00	255.11	255.11	-		
28	TBA凌霄海水泵	个	工程用品库	2.00	584.07	1,168.14	2.00	584.07	1,168.14	-		
29	电磁阀#4V210-08	个	工程用品库	1.00	58.00	58.00	1.00	58.00	58.00	-		

被评估单位填表人: 朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员: 王晓枫

存货——原材料及周转材料评估明细表

表3-8-2

被评估单位：东方骄英海洋发展有限公司
评估基准日：2020年9月30日
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	存放地点	帐面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量	单价	金额			
30	配电控制设备-变频器 (1.5KW/380V)	台	工程用品库	1.00	707.96	707.96	1.00	707.96	707.96	-		
31	RO膜清洗剂	桶	工程用品库	2.00	200.00	400.00	2.00	200.00	400.00	-		
32	乐泰胶水	只	工程用品库	38.00	82.74	3,144.27	38.00	82.74	3,144.27	-		
33	电磁阀 (2W-250-25 AC)	个	工程用品库	1.00	283.19	283.19	1.00	283.19	283.19	-		
34	液位传感器 (UHZ- 57/CUB-600	支	工程用品库	1.00	1,062.05	1,062.05	1.00	1,062.05	1,062.05	-		
35	防毒口罩滤芯盒	包	劳动用品库	13.00	14.89	193.53	13.00	14.89	193.53	-		
36	防毒口罩滤纸	包	劳动用品库	44.00	2.18	95.92	44.00	2.18	95.92	-		

被评估单位填表人：朱蜜

填表日期：2020/12/10

评估人员：王晓枫

非流动资产评估汇总表

表4

评估基准日：2020年9月30日

被评估单位：东方骄英海洋发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	债权投资				
4-4	其他债权投资				
4-5	长期应收款				
4-6	长期股权投资				
4-7	其他权益工具投资				
4-8	其他非流动金融资产				
4-9	投资性房地产				
4-10	固定资产	22,147,560.91	26,343,366.00	4,195,805.09	18.94%
4-11	在建工程	13,105,976.93	13,327,370.74	221,393.81	1.69%
4-12	生产性生物资产				
4-13	油气资产				
4-14	无形资产				
4-15	开发支出				
4-16	商誉				
4-17	长期待摊费用	1,279,924.29	1,279,924.29		
4-18	递延所得税资产				
4-19	其他非流动资产	21,120,340.00	21,526,906.55	406,566.55	1.93%
	非流动资产合计	57,653,802.13	62,477,567.57	4,823,765.44	8.37%

被评估单位填表人：朱蜜

填表日期：2020/12/10

评估人员：王晓枫

固定资产评估汇总表

表4-10

评估基准日:2020年9月30日

被评估单位： 东方骄英海洋发展有限公司

金额单位：人民币元

被评估单位：东方骏英海洋发展有限公司			科目名称		帐面价值		评估价值		增值额		增值率	
编号			原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
		房屋建筑物类合计	724,422.90	681,410.26	1,675,900.00	1,491,884.00	951,477.10	810,473.74	131.34%		118.94%	
4-10-1		固定资产-房屋建筑物	724,422.90	681,410.26	1,070,600.00	1,027,776.00	346,177.10	346,365.74	47.79%		50.83%	
4-10-2		固定资产-构筑物及其他辅助设施			605,300.00	464,108.00	605,300.00	464,108.00				
4-10-3		固定资产-管道及沟槽										
		设备类合计	25,134,131.02	21,466,150.65	28,093,510.00	24,851,482.00	2,959,378.98	3,385,331.35	11.77%		15.77%	
4-10-4		固定资产-机器设备	24,460,379.08	21,232,622.65	27,405,700.00	24,393,365.00	2,945,320.92	3,160,742.35	12.04%		14.89%	
4-10-5		固定资产-车辆	538,052.78	165,154.08	557,700.00	358,832.00	19,647.22	193,677.92	3.65%		117.27%	
4-10-6		固定资产-电子设备	135,699.16	68,373.92	130,110.00	99,285.00	-5,589.16	30,911.08	-4.12%		45.21%	
4-10-7		固定资产—土地										
4-10-8		固定资产清理										
		固定资产合计	25,858,553.92	22,147,560.91	29,769,410.00	26,343,366.00	3,910,856.08	4,195,805.09	15.12%		18.94%	
		减：固定资产减值准备										
		固定资产合计	25,858,553.92	22,147,560.91	29,769,410.00	26,343,366.00	3,910,856.08	4,195,805.09	15.12%		18.94%	

被评估单位填表人：朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员: 王鑫 马远飞

总37页第19页

固定资产——房屋建筑物评估明细表

表4-10-1

评估基准日:2020年9月30日

被评估单位： 东方骄英海洋发展有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员：马远飞

总37页第20页

机器设备评估明细表

表4-10-4

评估基准日:2020年9月30日

被评估单位: 东方驿英海洋发展有限公司

金额单位:人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 (%)	备注
									原值	净值	原值	成新率		
		合计	****	****	***	20.00	****	****	24,460,379.08	21,232,622.65	27,405,700.00		14.89%	****
1		太阳能线性菲涅尔集热阵	M2	上海驿英能源科技有限公司	套	6	2018年8月	2018年8月	8,686,269.43	7,540,164.43	8,127,600.00	89%	-4.07%	
2		太阳能蒸汽系统+钢结构	0.7Mpa,180℃,0.25t/h	上海驿英能源科技有限公司	套	1	2018年8月	2018年8月	6,712,068.97	5,826,448.72	8,203,100.00	89%	25.30%	
3		相变储热低温多效海水淡化装置	JIE-CSD-M2, 1.25t/h	上海驿英能源科技有限公司	套	1	2018年8月	2018年8月	2,844,827.59	2,469,468.40	3,476,700.00	89%	25.30%	
4		电气控制附属系统	380V/220V	上海驿英能源科技有限公司	套	1	2018年8月	2018年8月	2,543,103.45	2,207,555.08	3,108,100.00	89%	25.31%	
5		灌装线	18.9L桶装线+5000ml瓶装线	张家港华盛饮料机械有限公司; 台州市黄岩远大机械制造有限公司	套	1	2018年8月	2018年8月	1,202,970.29	1,044,245.04	1,470,100.00	89%	25.30%	
6		光伏发电智能控制系统	15kW	上海驿英能源科技有限公司	套	1	2018年8月	2018年8月	1,120,689.66	972,820.90	1,369,600.00	89%	25.30%	
7		风力发电智能控制系统	15kW	上海驿英能源科技有限公司	套	1	2018年8月	2018年8月	1,293,103.45	1,122,485.64	1,580,400.00	89%	25.31%	
8		臭氧发生器	BF-YE-30G	广州百丰环保科技有限公司	台	1	2019年2月	2019年2月	8,620.69	7,323.94	10,500.00	92%	31.90%	
9		在线臭氧分析仪	D0Z-7600	上海诺博环保科技有限公司	台	1	2019年1月	2019年1月	5,517.24	4,687.32	6,700.00	91%	30.07%	
10		分析仪器	净化工作台, 电热恒温培养箱, 电热鼓风干燥箱, 手提式压力蒸汽灭菌器	海口宇图科技有限公司	套	1	2019年3月	2019年3月	7,844.83	6,726.94	9,600.00	92%	31.29%	
11		分析仪器隔膜真空泵	MFS-3A-250-K	海口宇图科技有限公司	台	1	2019年3月	2019年3月	8,362.07	7,170.48	10,200.00	92%	30.87%	
12		试验检测机械, 分	SW-CJ-ID;DH3600BI;101-OAB;	海口宇图科技有限公司	套	1	2019年3月	2019年3月	4,646.55	3,984.42	5,700.00	92%	31.61%	
13		活性炭净水器		张家港华盛饮料机械有限公司	台	1	2019年3月	2019年3月	15,517.24	13,306.03	19,000.00	92%	31.37%	

被评估单位填表人: 朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员: 王鑫

固定资产——车辆评估明细表

表4-10-5

评估基准日:2020年9月30日

金额单位:人民币元

被评估单位： 东方骄英海洋发展有限公司

[illegible]

被评估单位填表人：朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员: 王鑫

总37页第24页

在建工程-土建工程评估明细表

表4-11-1

评估基准日:2020年9月30日

被评估单位: 东方朔英海洋发展有限公司

单位:人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
	合 计	****	****	****	****	13,105,976.93	13,327,370.74	221,393.81	1.7%	****
1	其他支出-环评费	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	38,867.92	39,616.13	748.21	1.92%	感城项目
2	其他支出-环评费	2015年10月	2021年12月	10.00%	10.00%	18,867.92	19,231.13	363.21	1.93%	感城项目
3	其他支出-环评费	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	30,000.00	30,577.50	577.50	1.93%	感城项目
4	其他支出-设计费	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	120,000.00	122,310.00	2,310.00	1.93%	感城项目
5	其他支出-设计费	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	470,188.68	479,239.81	9,051.13	1.93%	感城项目
6	其他支出-设计费	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	50,000.00	50,962.50	962.50	1.93%	感城项目
7	其他支出-设计费	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	700.00	713.48	13.48	1.93%	感城项目
8	其他支出-其他	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	50,000.00	50,962.50	962.50	1.93%	感城项目
9	其他支出-其他	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	77,200.00	78,686.10	1,486.10	1.93%	感城项目
10	其他支出-其他	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	15,000.00	15,288.75	288.75	1.93%	感城项目
11	建筑工程-工程款	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	1,213,592.24	1,236,953.89	23,361.65	1.93%	感城项目
12	建筑工程-工程款	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	61,900.00	63,091.58	1,191.58	1.93%	感城项目
13	其他支出-其他	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	20,000.00	20,385.00	385.00	1.93%	感城项目
14	其他支出-其他	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	32,300.00	32,921.78	621.78	1.93%	感城项目
15	建筑工程-材料款	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	392,058.00	399,605.12	7,547.12	1.93%	感城项目
16	其他支出-其他	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	21,600.00	22,015.80	415.80	1.93%	感城项目
17	间接费用-工资	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	1,548,929.19	1,578,746.08	29,816.89	1.93%	感城项目
18	间接费用-差旅费	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	576,924.24	588,030.03	11,105.79	1.93%	感城项目

被评估单位填表人: 朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员: 马远飞

在建工程-土建工程评估明细表

表4-11-1

评估基准日:2020年9月30日

单位:人民币元

被评估单位: 东方骏英海洋发展有限公司

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
19	间接费用-车辆费	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	129,787.92	132,286.34	2,498.42	1.93%	感城项目
20	间接费用-邮电通信费	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	4,693.30	4,783.65	90.35	1.93%	感城项目
21	间接费用-办公费	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	137,348.81	139,992.77	2,643.96	1.93%	感城项目
22	间接费用-其他	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	326,092.94	332,370.23	6,277.29	1.93%	感城项目
23	间接费用-公积金	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	12,407.50	12,646.34	238.84	1.93%	感城项目
24	间接费用--招待费	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	7,691.00	7,839.05	148.05	1.93%	感城项目
25	建筑工程-工程款	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	300,000.00	305,775.00	5,775.00	1.93%	感城项目
26	建筑工程-土地款	2020年1月	2021年12月	100.00%	100.00%	6,420,000.00	6,512,688.75	92,688.75	1.44%	感城项目
27	其他支出-其他	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	6,200.00	6,319.35	119.35	1.93%	感城项目
28	直接费用-其他	2018年10月	2022年6月	10.00%	10.00%	16,981.13	17,308.02	326.89	1.92%	丰塘项目
29	直接费用-环评费	2018年10月	2022年6月	10.00%	10.00%	48,543.68	49,478.15	934.47	1.92%	丰塘项目
30	直接费用-其他	2018年10月	2022年6月	10.00%	10.00%	112,621.36	114,789.32	2,167.96	1.93%	丰塘项目
31	直接费用-其他	2018年10月	2022年6月	10.00%	10.00%	660.00	672.71	12.71	1.93%	丰塘项目
32	垫付劳务工资	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	707,084.50	720,695.88	13,611.38	1.93%	感城项目
33	陈刚	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	107,736.60	109,810.53	2,073.93	1.93%	感城项目
34	三亚诚意工程顾问经营部	2016年1月	2021年12月	10.00%	10.00%	30,000.00	30,577.50	577.50	1.93%	感城项目

被评估单位填表人: 朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员: 马远飞

其他非流动资产评估明细表

表4-19

评估基准日:2020年9月30日

被评估单位：东方骄英海洋发展有限公司

金额单位:人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员: 王晓枫

总37页第30页

流动负债评估汇总表

表5

评估基准日:2020年9月30日

被评估单位： 东方骄英海洋发展有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员：王晓枫

应付账款评估明细表

表5-5

评估基准日:2020年9月30日

金额单位:人民币元

被评估单位：东方骄英海洋发展有限公司

[illegible]

被评估单位填表人：朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员：王晓枫

非流动负债评估汇总表

表6

评估基准日:2020年9月30日

被评估单位：东方骄英海洋发展有限公司

金额单位:人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：朱蜜

填表日期: 2020/12/10

评估人员：王晓枫

