

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**东华工程科技股份有限公司拟股权收购  
涉及的安徽东华通源生态科技有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告**

银信评报字（2021）沪第 1754 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2021 年 08 月 10 日

# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	24
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
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	27
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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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，本资产评估机构及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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及盈利预测由委托人、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、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。

六、资产评估师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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

**东华工程科技股份有限公司拟股权收购  
涉及的安徽东华通源生态科技有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告**

银信评报字（2021）沪第 1754 号

**摘 要**

一、项目名称：东华工程科技股份有限公司拟股权收购涉及的安徽东华通源生态科技有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：东华工程科技股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（一）被评估单位股东；

（二）工商行政管理机关；

（三）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、被评估单位：安徽东华通源生态科技有限公司

五、评估目的：股权收购

六、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

七、评估范围：被评估单位截至评估基准日经审计的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2020 年 12 月 31 日

十、评估方法：资产基础法、收益法

十一、评估结论：在评估基准日2020年12月31日，在本报告所列假设和限定条件下，采用资产基础法确定的安徽东华通源生态科技有限公司股东全部权益评估价值**12,068.98万元**（大写为：**壹亿贰仟零陆拾捌万玖仟捌佰元整**），比审计后账面净资产9,800.00万元，评估增值2,268.98万元，增值率23.15%。

十二、特别事项：

截至评估基准日安徽东华通源生态科技有限公司股东北京信力达投资咨询有限公司存在 200.00 万应缴未缴注册资本金，东华通源生态科技有限公司实收注册资本金 9,800.00 万元。资产评估报告使用者不可直接采用股东全部权益价值及认缴股比等确定



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

收购对价，考虑到安徽东华通源生态科技有限公司注册资本在认缴期内，原则上应按照章程、协议履行出资义务后才能享有相应股东权益，建议采用“部分股东权益价值=（评估基准日全部股东权益价值评估值+应缴未缴出资额）×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额”的方式确认部分股东权益价值。

### 十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对东华工程科技股份有限公司拟收购安徽东华通源生态科技有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 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 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

# 东华工程科技股份有限公司拟股权收购 涉及的安徽东华通源生态科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 1754 号

## 正文

东华工程科技股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对东华工程科技股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的安徽东华通源生态科技有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人

委托人名称：东华工程科技股份有限公司（以下简称“东华科技”）

统一社会信用代码	91340000730032602U	名称	东华工程科技股份有限公司
类型	股份有限公司(上市)	法定代表人	吴光美
注册资本	53524.144 万元人民币	成立日期	2001 年 07 月 18 日
住所	安徽省合肥市长江西路 669 号高新技术产业开发区内		
营业期限自	2001 年 07 月 18 日	营业期限至	长期
经营范围	化工工程、石油化工工程、建筑工程、市政工程设计、监理及工程总承包，技术开发，技术转让，产品研制、生产、销售；承包境外化工、市政及环境治理工程和境内国际招标工程，以及上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（以上经营范围中未取得专项审批的项目以及国家限定公司经营或禁止进口的商品和技术除外）；期刊、资料出版发行、期刊广告（凭许可证经营）。		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

#### （二）其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位股东；
- 2、工商行政管理机关；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

### (三) 被评估单位

#### 1、被评估单位概况

被评估单位名称：安徽东华通源生态科技有限公司（以下简称“东华通源”）

统一社会信用代码	91340400MA2MQYN608	名称	安徽东华通源生态科技有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	张林
注册资本	10,000 万元人民币	成立日期	2015 年 11 月 25 日
住所	淮南市潘集区平圩镇平圩经济开发区管委会办公楼 407 室		
营业期限自	2015 年 11 月 25 日	营业期限至	长期
经营范围	工业废弃物收集、处理及综合利用，土地土壤修复。（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）		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

#### 2、被评估单位股权结构及历史沿革

##### (1) 初始设立

东华通源由东华工程科技股份有限公司、安徽省通源环境节能股份有限公司、福建金石投资管理有限公司及北京信力达投资咨询有限公司共同出资设立，于 2015 年 11 月 25 日经安徽省淮南市工商行政管理批准设立，注册地址：淮南市潘集区平圩经济开发区管委会办公楼 407 室；注册资本：人民币 5000 万元。

东华通源初始设立时的股权结构如下表：

金额单位：万元

股东名称	出资方式	认缴金额	认缴比例 (%)	实缴金额	实缴占认缴比例 (%)
东华工程科技股份有限公司	货币	2,050.00	41.00	2,050.00	100.00
安徽省通源环境节能股份有限公司	货币	1,950.00	39.00	1,950.00	100.00
福建金石投资管理有限公司	货币	500.00	10.00	500.00	100.00
北京信力达投资咨询有限公司	货币	500.00	10.00	500.00	100.00
合计		5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

##### (2) 增加注册资本

根据东华通源 2020 年 4 月 20 日股东会决议经过全体股东表决通过，将原注册资本 5000 万元增加至 10000 万元。截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，共收到股东增资款 4800 万元，实收资本共计 9800 万元。

经过上述增资事项，东华通源截至评估基准日的股权结构如下表：

金额单位：万元

股东名称	出资方式	认缴金额	认缴比例 (%)	实缴金额	实缴占认缴比例 (%)
------	------	------	----------	------	-------------

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

股东名称	出资方式	认缴金额	认缴比例 (%)	实缴金额	实缴占认缴比例 (%)
东华工程科技股份有限公司	货币	4,100.00	41.00	4,100.00	100.00
安徽省通源环境节能股份有限公司	货币	3,900.00	39.00	3,900.00	100.00
福建金石投资管理有限公司	货币	1,000.00	10.00	1,000.00	100.00
北京信力达投资咨询有限公司	货币	1,000.00	10.00	800.00	80.00
<b>合计</b>		<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>9,800.00</b>	<b>98.00</b>

**3、被评估单位历史财务资料**

被评估单位近年资产负债状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31
资产合计	60,000,000.00	111,584,530.77	290,969,505.21
负债合计	10,000,000.00	61,584,530.77	192,969,505.21
所有者权益合计	50,000,000.00	50,000,000.00	98,000,000.00

被评估单位近年经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/年份	2018年	2019年	2020年
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用			
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益			
公允价值变动损益			
资产处置收益			
二、营业利润			
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额			
减：所得税费用			
四、净利润			

注：被评估单位东华通源为淮南固废处置中心项目的项目公司，由于该项目还处于在建状态，刚刚开始试运营，故无历史经营数据。

上表 2018 年财务数据摘自经安徽瀛和会计师事务所(普通合伙)审计，并出具的“瀛



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

和会审字[2020]1008号”标准无保留意见审计报告，2019年和评估基准日财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的“信会师报字[2021]第 ZG50083号”标准无保留意见审计报告。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，涉及的主要税种及税率如下表所示：

税种	计税依据	适用税率（%）
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7.00
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3.00
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2.00
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%（征收率）、6%、9%、13%、
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25.00

#### 4、被评估单位经营管理状况概述

被评估单位东华通源为淮南固废处置中心项目的项目公司，该项目位于淮南市潘集区平圩镇王圩村。工程拟建设 2 台 30 吨/天回转窑焚烧炉、1 套 52.7 吨/天固化系统、总库容为 88.32 万 m<sup>3</sup> 的安全填埋场(包括一般工业固废填埋区和危险废物填埋区)等，并配套建设相应的公辅工程和环保工程。项目总处理规模为 14.576 万吨/年，其中焚烧危险废物 18200 吨/年，安全填埋危险废物 69480 吨/年、一般工业固废 58080 吨/年。截止到评估基准日，被评估单位仍处于在建状态，刚刚开始试运营。

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人东华科技拟收购被评估单位东华通源股权。

## 二、评估目的

东华工程科技股份有限公司拟收购北京信力达投资咨询有限公司持有的安徽东华通源生态科技有限公司 10% 的股权，需对涉及的安徽东华通源生态科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为其股权收购行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是东华通源截至评估基准日的股东全部权益价值。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

评估范围是东华通源申报的截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日经审计后的全部资产和负债。

财务数据具体为：

流动资产账面金额：	29,187,539.50 元
非流动资产账面金额：	261,781,965.71 元
其中：固定资产账面金额：	711,083.10 元
在建工程账面金额：	236,763,507.56 元
无形资产账面金额：	24,307,375.05 元
<b>资产合计账面金额：</b>	<b>290,969,505.21 元</b>
流动负债账面金额：	2,969,505.21 元
非流动负债账面金额：	190,000,000.00 元
<b>负债合计账面金额：</b>	<b>192,969,505.21 元</b>
<b>净资产账面金额：</b>	<b>98,000,000.00 元</b>

上述资产、负债摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的“信会师报字[2021]第 ZG50083 号”标准无保留意见审计报告。

（一）被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

（1）账面记录的存货如下：

序号	项目	数量	分布地点	现状、特点	账面价值（元）
1	原材料	73 项	原材料仓库	账实相符，正常使用	85,966.99
	<b>合计</b>				<b>85,966.99</b>

（2）账面记录的设备如下：

序号	项目	数量	分布地点	现状、特点	账面原值（元）	账面价值（元）
1	运输工具	3 项	停车区	账实相符，正常使用	460,649.32	114,849.10
2	电子设备及办公设备	57 项	办公区域	账实相符，正常使用	807,675.39	596,234.00
	<b>合计</b>				<b>1,268,324.71</b>	<b>711,083.10</b>

（3）账面记录的在建工程-土建工程如下：

序号	项目名称	费用明细	结构	建筑面积㎡	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值（元）
1	固废处置中心项目	建安工程费	框架	88.32 万方	2017/11/21	2020/12/31	100.00%	99.05%	211,895,611.52
2		前期费用							5,664,872.43
3		管理费							11,430,235.20
4		资金成本							7,772,788.41
	<b>合计</b>								<b>236,763,507.56</b>

（4）账面记录的无形资产-土地使用权如下：



## 银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
1	皖(2018)淮南市不动产权第0007172号	潘集区平圩镇王圩村	2018/3/14	出让	工业	50	四通一平	59,602.27	12,062,461.44	11,384,366.70
2	皖(2019)淮南市不动产权第0037204、0037205号	潘集区支二路南侧环厂南路北侧	2019/9/30	出让	工业	50	四通一平	77,983.32	13,254,367.50	12,923,008.35
合计									25,316,828.94	24,307,375.05

经核实，纳入评估范围资产均处于正常使用或受控状态，无抵押、担保、或有其他涉诉事项，被评估单位目前的办公场所及生产场所均系自有房产，在本次评估范围内。

上述列入评估范围的资产和负债与《资产评估委托合同》确定的范围一致，除上述资产和负债外，被评估单位未申报其他账外有形及无形资产。

## 四、价值类型

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。

## 五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2020年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

(一) 根据评估目的与委托人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为目的服务。

(二) 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) 经济行为文件

东华工程科技股份有限公司2021年05月11日通过的《东华工程科技股份有限公司董事会临时会议决议》(2021年第4期)。

### (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日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过，自2009年5月1日起施行）
- 3、《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》（国办发[2001]102号）；
- 4、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号）；
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院令第91号发布）；
- 6、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令发布）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 9、《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[009]941号）；
- 10、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 11、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委 财政部令第32号）；
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 13、《中华人民共和国土地管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 14、《中华人民共和国公司法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
- 15、《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第二次修订）；
- 16、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第76号）；
- 17、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号发布）；
- 18、其他有关的法律、法规和规章制度。



(三) 评估准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月30日）；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月30日）；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号（2019年12月4日）；
- 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；
- 7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月30日）；
- 8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》中评协〔2017〕35号（2017年9月13日）；
- 9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号（2018年10月30日）；
- 10、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；
- 11、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号（2017年9月13日）；
- 12、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；
- 13、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；
- 14、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；
- 15、中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号（2017年9月13日）；



## 16、其他有关的评估准则依据。

### （四）产权依据

- 1、被评估单位营业执照、国家企业信用信息公示系统；
- 2、验资报告、章程复印件；
- 3、不动产权证；
- 4、车辆行驶证；
- 5、其他有关产权证明资料。

### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 2、同花顺 iFinD 金融终端；
- 3、全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）；
- 4、安徽省建设工程造价信息；
- 5、中国土地市场网 <https://www.landchina.com/>；
- 6、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字[2021]第 ZG50083 号”标准无保留意见审计报告复印件；
- 7、《安徽东华通源生态科技有限公司淮南固废处置中心项目可行性研究报告》；
- 8、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 9、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 10、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；
- 11、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 12、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 13、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

### （六）其他依据

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的介绍

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，进行



股东全部权益价值评估，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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。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的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

## （二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十六条规定：“当企业的每项资产和负债都可以被识别并单独评估时，可以使用考虑使用资产基础法进行评估”。本次评估时，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，企业的各项资产和负债都可以被识别并单独评估，因此本次评估时我们可采用资产基础法进行评估。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十九条规定：“资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。被评估单位东华通源为淮南固废处置中心项目的项目公司，由于该项目还处于在建状态，本次主要结合企业未来经营预测和截止评估基准日市场情况变化，对未来的经营收益进行预测，且与之相关的风险报酬能被估算计量，故本次评估



时我们亦可采用收益法进行评估。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第二十九条规定：“资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性”。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，由于我国目前市场化、信息化程度不高，国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，难以收集和选取足够同类可比交易案例，故难以采用交易案例比较法进行评估；同时，同类型上市公司主营业务构成及规模方面差异较大，客观上限制了上市公司比较法的应用；因此，本次评估时我们未采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

### （三）具体评估方法的介绍

#### 1、资产基础法

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股东全部权益价值的一种方法。各项资产评估方法简介：

##### （1）货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，本次被评估单位货币资金仅为银行存款，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、银行询证函核对，确定评估值。

##### （2）应收款项的评估

应收款项包括预付账款和其他应收款。评估人员对应收款项的核查实施了函证或替代程序，查验了相关的入账凭证、销售合同、增值税发票等，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性，分析应收款项的可收回性，并在此基础上确定评估值。

##### （3）存货的评估

存货仅包括原材料且大都为近期购置，评估基准日时点的市场价值基本稳定且波动不大，且账面值中已经包含合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用，本次评估按核实无误后的账面余额确定评估值。

##### （4）其他流动资产的评估

其他流动资产的评估主要按账面核实法进行评估，其他流动资产主要为被评估单位待抵扣的进项税，本次按核实后的账面值确定评估值。

##### （5）固定资产-设备的评估

根据本次评估目的，在持续使用原则下，评估人员根据各类设备的特点、资料收集



情况等相关条件，采用成本法进行评估。

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

### I. 重置全价的确定

根据本次评估设备的特点，确定重置全价的公式如下：

$$\text{设备重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} - \text{可抵扣的增值税}$$

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{车辆含税购置价} + \text{车辆购置附加税} + \text{其他费用} - \text{可抵扣增值税}$$

#### ① 设备购置费的确定

对于小型设备和运输车辆主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### ② 设备运杂费的确定

设备运杂费依据设备生产厂家与设备安装地的距离、以及设备运输方式进行计算，运杂费的计算公式：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备原价} \times \text{运杂费率}$$

运输里程	取费基础	费率(%)	运输里程	取费基础	费率(%)
100KM 以内	出厂价	1	1250KM 以内	出厂价	3.3
200KM 以内	出厂价	1.2	1500KM 以内	出厂价	3.8
300KM 以内	出厂价	1.4	1750KM 以内	出厂价	4.3
400KM 以内	出厂价	1.6	2000KM 以内	出厂价	4.8
500KM 以内	出厂价	1.8	2000KM 以上每增 250KM 增加	出厂价	0.5
750KM 以内	出厂价	3			
1000KM 以内	出厂价	8	--	--	--

#### ③ 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

#### ⑤ 增值税抵扣

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。

### II. 综合成新率的确定

① 对于电子设备、空调设备等小型设备，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：



年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

②对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程法和评估采用经济年限法两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限) / 规定使用年限×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程) / 规定行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

### III.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

#### （6）在建工程-土建工程的评估

本次委估的在建工程-土建工程，经查阅有关的资料并进行现场勘察核实，对账面价值进行了核实，评估人员核对了账簿记录、检查了原始支付凭证等相关资料，核实各款项支付的真实性、完整性等，土建工程账面价值为发生的建安工程费、前期费用、管理费和资金成本，本次评估采用重置核算法进行评估。

在建工程-土建工程的评估值=建安工程费+前期费用+管理费+资金成本

I.本次评估中对建安工程费采用价格指数调整法对账面价值进行调整后确定评估价值。

建安工程费=建安工程费账面值×开工日期至评估基准日的建筑安装工程固定资产投资价格指数

II.本次评估中对前期费用、管理费按照核实无误后的账面价值进行确认。

III.根据类似工程结构及规模，估计建设周期为 1.25 年，本次评估中对资金成本按照如下方式进行评估：

资金成本=前期费用×利率×1.25+（建安工程费+管理费）×利率×1.25/2

其中：前期费用在期初一次性投入，建安工程费和管理费在建设期均匀投入

#### （7）无形资产-土地使用权的评估

评估人员通过实地勘查，认真分析调查收集到的资料，在确定评估原则的基础上，根据《资产评估执业准则——不动产》中评协（2017）38号，结合《城镇土地评估规程》（GB/T18508-2014）以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的确定评估方法。

#### ①土地的评估方法的选择



根据《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号，结合《城镇土地评估规程》（GB/T18508-2014）相关规定：“基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域。”由于淮南市于2003年第一次开展了基准地价制定工作，基准日为2002年12月31日，并分别在2005年、2009年、2014年、2015年分别对基准地价进行了更新，现行基准地价是2015年5月公布的，覆盖范围包括淮南市主城区的建成区和部分城市规划区，基准日为2015年1月1日，较本次评估基准日时间较长且该文件中不具有完备的基准地价修正体系，故本次不采用基准地价系数修正法。

根据《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号，结合《城镇土地评估规程》（GB/T18508-2014）相关规定：“市场比较法主要用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。”由于待估宗地所在区域土地市场交易较为活跃，有一定的同类工业用地交易案例，故宜选用市场比较法进行评估。

根据《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号，结合《城镇土地评估规程》（GB/T18508-2014）相关规定：“成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。”由于淮南市土地市场交易较活跃，同类工业用地土地交易案例较多，在其他方法不适用的情况下，可酌情使用成本逼近法进行评估。

根据《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号，结合《城镇土地评估规程》（GB/T18508-2014）相关规定：“收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。”由于待估宗地为工业用地，待估宗地周边土地租赁市场并不活跃，租金水平不易调查得到，因此不宜此采用收益还原法进行估价。

根据《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号，结合《城镇土地评估规程》（GB/T18508-2014）相关规定：“剩余法适用于现有不动产中地价的单独评估和具有投资开发或再开发潜力的土地估价。”由于待估宗地为被评估单位账面无形资产中单列的工业用地，亦不属于投资待建的工矿仓储用地范畴，故不宜选用剩余法进行评估。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的影响因素分析，根据《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号，结合《城镇土地评估规程》（GB/T18508-2014）相关规定：“评估工矿仓储用地价格，宜选择市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。”考虑到委估宗地不位于中心城区且所在区域的征地成本



统计资料较为详实，本次可采用成本逼近法作为辅助方法进行评估。

综上所述，本次最终选用市场比较法和成本逼近法对委估宗地进行评估。

## ②土地评估方法的计算公式

### I.市场比较法

根据中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号，结合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的相关规定：市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。其计算公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例价格} \times (\text{待估宗地交易情况指数} / \text{比较案例交易情况指数}) \times (\text{待估宗地估价期日宗地价格指数} / \text{比较案例估价期日宗地价格指数}) \times (\text{待估宗地区域因素条件指数} / \text{比较案例区域因素条件指数}) \times (\text{待估宗地个别因素条件指数} / \text{比较案例宗地个别因素条件指数}) \times \text{待估宗地年期修正指数} / \text{比较实例年期修正指数}$$

### II.成本逼近法

根据中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号，结合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的相关规定：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。其计算公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益。}$$

### （8）负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估基准日被评估单位实际需要承担的债务金额进行评估。

## 2、收益法

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。

本次评估采用现金流口径的未来收益折现法，即现金流折现法(Discounted Cash Flow, DCF)，其中，现金流采用股权自由现金流。具体方法为，以股权资本成本 CAPM 作为折现率，将未来各年的预计股权自由现金流折现加总得到股权现金流折现值，再加上溢余资产和非经营性资产及负债的价值，加期末资产回收金额折现值，得到股东全部权益价值。



具体计算公式为：

股东全部权益价值=股权自由现金流折现值+溢余资产、非经营性资产价值-非经营性负债+期末资产回收金额折现值

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销+新增债务-债务本金偿还额-营运资本增加额-资本性支出

净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用+营业外收入-所得税

$$E=P+C1+C2$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

P：股东对应的经营性资产现金流评估价值；

C1：溢余资产评估价值；

C2：非经营性资产评估价值；

(1) 经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n}$$

上式中：

$R_t$ ：明确预测期的第 t 期的股权自由现金流；

t：明确预测期期数 1, 2, 3, ..., 15；

r：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期股权自由现金流，此处为 0；

g：永续期的增长率，本次评估  $g = 0$ ；

n：明确预测期第 15 年。

(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，评估基准日后企业预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(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。非经营性资产、负债单独分析和评估。



## 八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、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）签订资产评估委托合同

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，与委托人签订资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，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，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、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，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。

### （五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，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。

### （六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

### （七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营



状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，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，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

### 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：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定，即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，企业目前及未来的经营管理班子尽职尽责，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营下去。

#### （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、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。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及土地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）收益法预测假设

##### 1、一般性假设

（1）被评估单位与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；

（2）被评估单位的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任，不考虑经营者个人的特殊行为对企业经营的影响；

（3）被评估单位完全遵守有关的法律和法规进行生产经营；

（4）无其他不可抗力 and 不可预见因素造成的重大不利影响。

##### 2、特殊假设

（1）被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

（2）被评估单位经营管理所需资金均能通过股东投入或对外借款解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况；

（3）被评估单位保持现有的经营管理水平，其严格的内控制度和不断提高的人员素质，能够保证在未来年度内其财务收益指标达到管理层预期水平；

（4）本次预测假设现金流量均为均匀发生，采用中期折现；

（5）本次预测假设被评估单位完工投产后，根据企业实际运营情况参照可研报告进行运营。

##### 3、针对本项目的特别假设

（1）本次评估中，我们以被评估单位基准日或现场勘察日已取得的各项资格证书认证期满后仍可继续获相关资质为前提。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

#### （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 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、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。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

#### 1、资产基础法

在评估基准日2020年12月31日，安徽东华通源生态科技有限公司经审计后总资产账面值29,096.95万元，总负债账面值19,296.95万元，净资产账面值9,800.00万元。在本报告所列的限定条件和假设下，采用资产基础法评估后的总资产价值31,365.93万元，总负债19,296.95万元，净资产12,068.98万元，评估增值2,268.98万元，增值率23.15%。

### 资产评估结果汇总表

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	2,918.75	2,918.75	-	-
2 非流动资产	26,178.20	28,447.18	2,268.98	8.67
3 其中：固定资产	71.11	100.97	29.86	41.99
4 在建工程	23,676.35	25,559.18	1,882.83	7.95
5 无形资产	2,430.74	2,787.03	356.29	14.66
6 资产总计	<b>29,096.95</b>	<b>31,365.93</b>	<b>2,268.98</b>	<b>7.80</b>
7 流动负债	296.95	296.95	-	-
8 非流动负债	19,000.00	19,000.00	-	-
9 负债合计	<b>19,296.95</b>	<b>19,296.95</b>	-	-
10 净资产（所有者权益）	<b>9,800.00</b>	<b>12,068.98</b>	<b>2,268.98</b>	<b>23.15</b>

评估结论的详细情况见评估明细表。

评估增减值原因分析：采用资产基础法评估，评估增值主要是由于建筑人工、材料、机械价格有所上涨，导致其主要资产在建工程有所增值。

#### 2、收益法

在评估基准日2020年12月31日，在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法确定的安徽东华通源生态科技有限公司股东全部权益评估价值15,620.00万元，比审计后



账面净资产9,800.00万元，评估增值5,820.00万元，增值率59.39%。

### 3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

安徽东华通源生态科技有限公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为12,068.98万元，收益法的评估结果为15,620.00万元，两者相差3,551.02万元，差异率为29.42%。主要原因为资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，受企业资产重置成本、成新状况、资产负债程度影响较大，而收益法评估主要是从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致不同的评估结果。

企业未来经营可能会受到来自于发展规模、抗风险能力以及市场发生变化的影响。收益法评估过程，评估中作出的对企业未来收入、成本、利润等的预测，受获取的相关资料和理解的相关情况所限，尚不能确定已经充分地体现了这些可能的影响。考虑此等因素及评估目的，我们以资产基础法的评估结果作为本次评估的最终结论。

因此，本次评估最终采用资产基础法评估结果**12,068.98万元**（大写为：**壹亿贰仟零陆拾捌万玖仟捌佰元整**）作为安徽东华通源生态科技有限公司股东全部权益的评估值。

#### （二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、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、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

## 十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况：本次评估是在审计的基础上进行的，评估基准日财务数据引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字[2021]第ZG50083号”无保留意见审计报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：无。

（三）评估程序受到限制的情形：无。

（四）评估资料不完整的情形：无。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：无。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项：无。

(七) 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：无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：  
本次评估报告未考虑少数股权折价、控股权溢价及流动性对评估结论的影响。

(九) 其他有关事项：

1、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确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2、资产评估专业人员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；资产评估专业人员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，且提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

3、截至评估基准日安徽东华通源生态科技有限公司股东北京信力达投资咨询有限公司存在 200.00 万应缴未缴注册资本金，东华通源生态科技有限公司实收注册资本金 9,800.00 万元。资产评估报告使用者不可直接采用股东全部权益价值及认缴股比等确定收购对价，考虑到安徽东华通源生态科技有限公司注册资本在认缴期内，原则上应按照章程、协议履行出资义务后才能享有相应股东权益，建议采用“部分股东权益价值=（评估基准日全部股东权益价值评估值+应缴未缴出资额）×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额”的方式确认部分股东权益价值。

4、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用说明



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

#### （二）限制说明

1、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。

2、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。

3、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。

#### （三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对东华工程科技股份有限公司拟收购安徽东华通源生态科技有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 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。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 08 月 10 日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：余楚兴

资产评估师：解惠川

2021年08月10日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

## 附件

- 1、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 2、东华工程科技股份有限公司 2021 年 05 月 11 日通过的《东华工程科技股份有限公司董事会临时会议决议》（2021 年第 4 期）；
- 3、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字[2021]第 ZG50083 号”标准无保留意见审计报告复印件；
- 4、编号为“HGTG17052、HGTG19030、HGTG19031”的国有土地使用权证复印件；
- 5、委托人和被评估单位承诺函；
- 6、资产评估师承诺函；
- 7、资产评估机构营业执照复印件
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估委托合同复印件；
- 11、资产评估明细表。