

Xun Cheng
浔诚

九江产投控股发展有限公司拟进行股权收购

所涉及的股东全部权益

资产评估报告

浔诚评报字[2022]第 041 号

- 审计 Auditing
- 资产评估 Assets Appraisal
- 司法鉴定 Judicial Expertise
- 工程造价咨询 Engineering Cost Consulting

- 验资 Registered Capital Verification
- 房地产评估 Real Estate Appraisal
- 财税咨询 Financial Consulting

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

九江产投控股发展有限公司拟进行股权收购

所涉及的股东全部权益

资产评估报告

浔诚评报字[2022]第 041 号

江西浔诚资产评估咨询有限公司

二〇二二年九月七日

本册目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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概况	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	27
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
资产评估报告附件	36

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。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

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、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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交

易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九江产投控股发展有限公司拟进行股权收购 所涉及的股东全部权益 资产评估报告摘要

浔诚评报字[2022]第 041 号

九江产投控股发展有限公司、九江诚源水务有限公司：

江西浔诚资产评估咨询有限公司接受双方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购所涉及的九江诚源水务有限公司股东全部权益在 2022 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据濂溪区政府会议纪要，九江产投控股发展有限公司拟对九江诚源水务有限公司进行股权收购。

二、评估目的：合理确定九江产投控股发展有限公司拟进行股权收购所涉及的九江诚源水务有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为九江产投控股发展有限公司和九江诚源水务有限公司提供价值参考意见。

三、评估对象：为九江诚源水务有限公司于评估基准日的股东全部权益。

四、评估范围：为九江诚源水务有限公司于评估基准日的全部资产及负债。根据审计审定后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过九江诚源水务有限公司盖章确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2022 年 3 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法和收益法。本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以收益法的评估结果作为评估报告使用结果。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估的九江诚源水务有限公司股东全部权益在持续经营的假设前提下的收益法评估结论如下：

净资产（股东全部权益）总额账面价值为 1751.78 万元，评估价值为 4476.18 万元，评估价值较账面价值评估增值 2724.40 万元，增值率为 155.52%。明细详见下

表:

收益法资产评估结果汇总表

被评估单位:九江诚源水务有限公司

金额单位:人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	$C = B - A$	$D = C / A \times 100\%$
流动资产	1	377.63			
非流动资产	2	3120.55			
其中:可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	11.87			
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
无形资产	12	3108.68			
长期待摊费用	13				
递延所得税资产	14				
资产总计	15	3498.18			
流动负债	16	1746.40			
非流动负债	17				
负债合计	18	1746.40			
净 资 产	19	1751.78	4476.18	2724.40	155.52%

九、评估结论的使用有效期:根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告”,本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年,即从2022年3月31日起至2023年3月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十、资产评估报告日:本评估报告正式提出日期为2022年9月7日,为评估结论形成的日期。

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。

九江产投控股发展有限公司拟进行股权收购 所涉及的股东全部权益 资产评估报告正文

浔诚评报字[2022]第 041 号

九江产投控股发展有限公司、九江诚源水务有限公司：

江西浔诚资产评估咨询有限公司接受双方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对九江产投控股发展有限公司拟进行股权收购所涉及的九江诚源水务有限公司股东全部权益在 2022 年 3 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目的委托人分别为九江产投控股发展有限公司（委托人一）和九江诚源水务有限公司（委托人二）；被评估单位为九江诚源水务有限公司，即委托人二。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、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：九江产投控股发展有限公司（以下简称“九江产投控股公司”）

统一社会信用代码：91360402MA38KA1TX2

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：江西省九江市濂溪区长虹大道 246 号城投集团五楼办公室

法定代表人：张峥金

注册资本：壹亿元整

成立日期：2019 年 04 月 30 日

营业期限：2019 年 04 月 30 日至 无固定期限

经营范围：基础设施项目投资；房地产开发与经营；国内贸易；装饰装修工程，

设计、制作、代理、发布广告；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）

（二）被评估单位（委托人二）概况

1、注册登记情况

名称：九江诚源水务有限公司

统一社会信用代码：91360402561084312G

法定代表人：龚德明

注册资本：壹仟陆佰万元整

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：江西省九江市濂溪区姑塘镇东五路1号

成立日期：2010年09月22日

经营期限：2010年09月22日至2034年9月25日

经营范围：污水处理；土地、房屋租赁（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）**。

2、单位简介

九江诚源水务有限公司（濂溪区第二污水处理厂）成立于2010年9月26日，
注册资本1600万元，于2010年5月25日签约落户化纤工业基地，占地面积53亩，
公司位于九江市濂溪区姑塘镇化纤工业园区内，地理坐标为东经116°7'53.8"，
北纬29°38'27.1"，为基地配套污水处理工程；一期建设规模为日处理污水2万
m³。

一期工程于2010年8月开工建设，2012年4月26日建设项目投入试生产（试
运行），排放标准执行一级B标准。

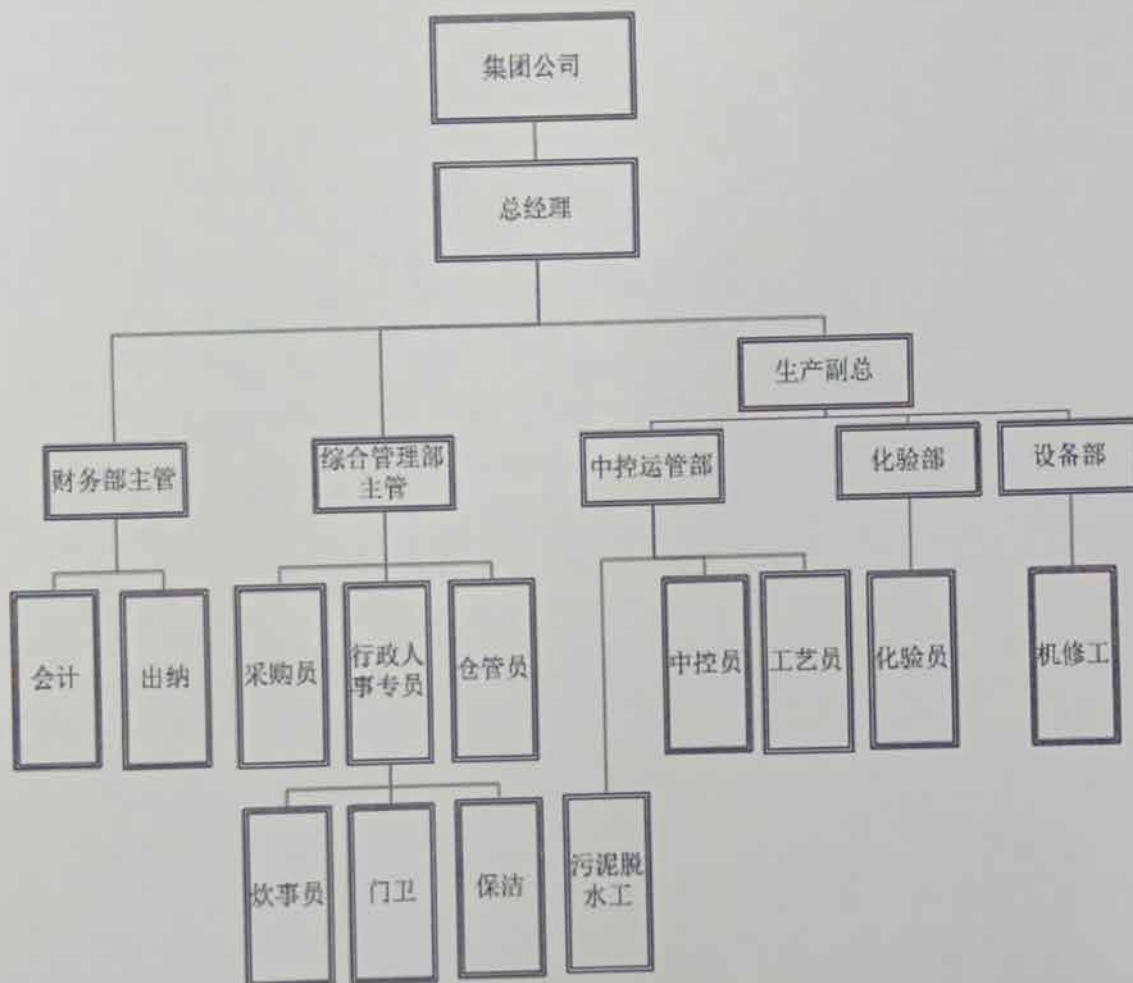
提标升级改造于2016年8月开工建设，2016年12月完成了项目建设，采
用改良性氧化沟（A²O）加芬顿物化处理工艺，日处理能力2万吨，排放标准经处理
后废水各指标均达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918—2002）表1中一
级A标准要求。

2021年公司年处理水量达174万吨，2021年实现主营业务收入1008.1万元，
现有员工15人。

截止评估基准日，九江诚源水务有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴金额（万元）	认缴比例（%）	实缴金额（万元）	出资方式	实缴比例（%）
浙江诚源环保集团股份有限公司	1600.00	100.00	1600.00	货币	100.00
合计	1600.00	100.00	1600.00		100.00

3、组织结构及人力资源



4、主要会计政策：

(1) 编制基础

公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司

的财务状况及经营成果和现金流量等相关信息。

(3) 会计年度

公司会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(4) 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

5、近三年及一期企业的财务状况和经营状况

九江诚源水务有限公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 3 月 31 日的资产状况：

财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
流动资产	1492853.67	2517209.61	1772132.99	3,776,295.11
非流动资产	42728654.28	39491730.12	37486376.37	31205562.06
资产总额	44221507.95	42008939.73	39258509.36	34981857.17
流动负债	26260388.26	23512657.68	19624515.33	17463957.82
非流动负债				
负债总额	26260388.26	23512657.68	19624515.33	17463957.82
净资产	17961119.69	18496282.05	19633994.03	17517899.35

经营状况表

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
一、营业收入	8,815,571.67	10,095,651.18	10,137,899.06	2,563,989.11
减：营业成本	5,601,040.71	3,988,014.58	3,380,872.82	949,272.09
营业税金及附加	236,059.50	209,005.82	202,181.89	46,430.36
销售费用	-	-	-	-
管理费用	940,862.48	1,578,910.00	1,512,712.16	242,532.53
财务费用	1,335.21	-2,711.41	-1,171.73	669.93
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	415,404.92	364,323.38	304,732.54	53,451.22
二、营业利润	2,451,678.69	4,686,755.57	5,348,036.46	1,378,535.42
加：营业外收入				

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
减：营业外支出		184,400.00	230,937.50	
三、利润总额	2,451,678.69	4,502,355.57	5,117,098.96	1,378,535.42
减：所得税费用	57,819.09	134,873.43	618,199.72	21,556.10
四、净利润	2,393,859.60	4,367,482.14	4,498,899.24	1,356,979.32

2019年、2020年度、2021年度财务状况由被评估单位提供；2022年3月31日财务状况和2019年、2020年度、2021年度、2022年3月31日经营状况业经九江浔诚会计师事务所有限责任公司审计；并出具了浔诚会审专字【2022】61号专项审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人一、被评估单位（委托人二），资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者，除此之外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

九江产投控股发展有限公司（委托人一）拟对被评估单位九江诚源水务有限公司（委托人二）进行股权收购。

二、评估目的

九江产投控股发展有限公司拟对九江诚源水务有限公司进行股权收购，本项目的评估目的是合理确定九江诚源水务有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述股权收购事宜提供价值参考意见。

该经济行为业经濂溪区政府会议纪要的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为九江诚源水务有限公司于评估基准日 2022 年 3 月 31 日的股东全部权益，涉及的评估范围为九江诚源水务有限公司于评估基准日 2022 年 3 月 31 日全部资产及负债，具体评估范围以九江诚源水务有限公司根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过九江诚源水务有限公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内，被评估单位需以加盖公章的形式对

申报的评估范围确认。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	负债种类	账面值
一、流动资产合计	3776295.11	四、流动负债合计	17463957.82
货币资金	700103.63	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	1818885.61	应付账款	160448.89
预付款项	115479.20	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	50484.30
应收股利(应收利润)		应交税费	153096.09
其他应收款	983443.08	应付利息	
存货	158383.59	应付股利(应付利润)	2700000.00
一年内到期的非流动资产		其他应付款	14399928.54
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
二、非流动资产合计	31205562.06	其他流动负债	
可供出售金融资产		五、非流动负债合计	0.00
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	118723.26	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		六、负债合计	17463957.82
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	31086838.80		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			

其他非流动资产			
三、资产总计	34981857.17	七、净资产(所有者权益)	17517899.35

2022年1-3月财务状况和经营状况业经九江浔诚会计师事务所有限公司审计，并出具了浔诚会审专字【2022】61号审计报告。

(二) 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的资产有固定资产和无形资产。具体如下：

1、固定资产

固定资产包括：机器设备、车辆及电子设备。其中：机器设备共计 4 项，为污水设备及化验设备；车辆 1 辆，为公务用车；电子设备 18 项，为办公自动化设备等，设备状况正常。

2、无形资产

无形资产为九江诚源水务有限公司 B O T 项目资产，包含房屋建（构）筑物、设备及土地使用权。无形资产原值 45,065,861.96 元，摊销后净值 31,086,838.78 元，其中：

(1) 房屋建筑物共 6 栋，建筑面积 1940.67M²，其中辅助用房、加药房、值班室和综合楼为一期初始建成，在线仪表间和加药间为提标改造时建成，具体见下表：

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	面积	备注
辅助用房	框架	2012 年 1 月	M ²	705.36	一期初始建造
加药房	框架	2010 年 12 月	M ²	57.84	一期初始建造
值班室	砖混	2010 年 12 月	M ²	37.63	一期初始建造
综合楼	框架	2010 年 12 月	M ²	1059.54	一期初始建造
在线仪表间	砖混	2016 年 12 月	M ²	22.46	提标改造
加药池 加药间	砖混	2016 年 12 月	M ²	57.84	提标改造

(2) 构筑物均为用于污水处理的各类混凝土池及配套工程，主要构筑物具体见下表：

构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	备注 1	备注 2
二沉池	钢混	2012 年 1 月	座	1		一期初始建造
污泥池	钢混	2012 年 1 月	座	1		一期初始建造
细格栅和旋流	钢混	2012 年 1 月	座	1		一期初始建造

沉砂池						
消毒池	钢混	2012年1月	座	1		一期初始建造
氧化沟	钢混	2012年1月	座	1		一期初始建造
调节池	钢混	2012年1月	座	1		一期初始建造
沉淀池		2016年12月	座	1		提标改造
芬顿池改造		2016年12月	座	1	原消毒池改造	提标改造
简易钢棚基础		2016年12月	座	1		提标改造
辅助用房及综合水池		2016年12月	项	1	包括滤布滤池和紫外线消毒池	提标改造
标准排放井		2016年12月	座	1		提标改造
污泥井		2016年12月	座	1		提标改造
反应池		2016年12月	座	1		提标改造

以上房屋建（构）筑物均位于九江诚源水务有限公司取得的划拨土地内。已办理地字第 360402201600019 号建设用地规划许可证、建字第 3604022018000111-3604022018000115 号建设工程规划许可证、建字第 360402201800181 号建设工程规划许可证，登记的用地单位或建设单位均为九江诚源水务有限公司，项目名称为庐山区第二污水处理厂升级改造工程项目，用地位置为姑塘镇东五路一号，用地性质为公共设施用地，用地面积约 53 亩。截至评估基准日，由于前期报建手续不齐全，房屋均未办理不动产权证书。

(3) 机器设备共 133 项，主要包括调节池、旋流沉砂池、氧化池、沉淀池、消毒池、污泥池及脱水房中等的有关工艺设备、电器设备、自控设备及仪表、化验设备、管道、工器具及生产家具、电源外线等，目前设备运行正常、维护良好。

(4) 土地一宗，面积 35333.30M²，为划拨国有建设用地，用途为公共设施用地。已办理赣（2016）九江市不动产权第 0102501 号《不动产权证书》，登记权利人为九江诚源水务有限公司，坐落位置为姑塘镇邓桥村。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况
本次评估申报的账面记录的无形资产为 B O T 项目资产，根据九江铭源水务有限公司（现改名为九江诚源水务有限公司）与九江市庐山区人民政府于 2010 年 5 月 25 日签订的《九江市庐山区化纤工业基地污水处理厂（一期）特许经营权协议》、2016 年 3 月 31 日签订的《九江市庐山区化纤工业基地污水处理厂（一期）特许经营

权协议的补充协议》，九江市庐山区化纤工业基地污水处理厂（一期）项目采用特许经营（BOT）方式，九江诚源水务有限公司取得了庐山区化纤工业基地污水处理厂（一期）特许经营权，一期处理规模为2万M³/日，采用改进型A²/O氧化沟污水生化处理技术，排放标准为《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918—2002）一级A标准。特许经营权至2041年3月31日止。

此外，九江诚源水务有限公司确认本次评估未申报账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

九江诚源水务有限公司确认本次评估无需要申报的表外资产。

（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

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经九江浔诚会计师事务所有限责任公司审计并出具了浔诚会审专字【2022】61号专项审计报告。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（二）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为2022年3月31日。

（二）评估基准日的确定，是委托人、被评估单位根据以下具体情况协商择定的

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

2. 评估基准日与评估日期较接近,减少实物量的调整工作,增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近,有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、濂溪区政府会议纪要;
- 2、《资产评估业务委托书》。

(二) 法律依据

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修订);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2017);
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,[1991]);
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,[2001]);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,[2003]);
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. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,[2005]);
9. 《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);
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权发[2009]941号);
11. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资产权发[2009]64号);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令,2016年6月24日);

13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年9月6日修正）；
14. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2019年4月23日修正）；
15. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年9月6日修正）；
16. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，[1990]）；
17. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号，[1993]）及其实施细则；
18. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第483号，[2006]）；
19. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发[1999]433号）；
20. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资厅发〔2018〕4号，2018年3月9日）；
21. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35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—利用专家工作及报告》（中评协[2017]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）；
15. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
16. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
17. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
18. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）；

（四）权属依据

1. 《不动产权证书》复印件；
2. 重大设备购置合同及发票复印件；

（五）取价依据

1. 《江西省安装工程消耗量定额及单位评估表》（2017年）；
2. 《江西省建筑工程消耗量定额及统一基价表》（2017年）；
3. 《江西省建筑安装工程费用定额》（2017年）；
4. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]第10号）；
5. 江西省建设工程造价管理站2022年第3期《造价信息》
6. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
7. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
8. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
9. 《2021年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
10. 市场询价资料；
11. 国家宏观、行业统计分析资料；
12. 可比上市公司的相关资料；
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。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

5. 委托人及被评估单位承诺函；
6. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
7. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

1. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。被评估单位评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，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、在用价值的角度评价资产，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，被评估单位近年经营较稳定，营业收入和利润都比较稳定，未来收入和成本都可以可靠的预测计量，因此本次评估适用收益法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

3. 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。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考

考虑市场周期性波动的影响，加之本次评估采用的资产基础法和收益法能更好的体现企业的价值，因此本次评估不采用市场法对被评估单位进行估值。

（二）评估方法的介绍

1. 资产基础法评估

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

（1）流动资产评估方法

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货。

1) 货币资金：货币资金包括现金和银行存款。本次评估按核对无误后的账面值作为评估值。

2) 应收账款：本评估在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3) 预付款项：本评估在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

4) 其他应收款：本评估在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

5) 存货：列入本次评估的存货为原材料，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

（2）非流动资产具体评估方法

纳入评估范围的非流动资产包括固定资产和无形资产。

1) 固定资产评估方法

列入本次评估的固定资产包括机器设备、电子设备和车辆。

根据本次评估目的，按照原地持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

A. 机器设备的评估方法

本次评估，纳入评估范围的机器设备为通用设备。

重置全价的确定

a. 通用设备重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(a) 设备购置价的确定

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2021 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。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确定。

(b) 运杂费的确定

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

(c) 安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

(d) 基础费用的确定

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

(e) 其他费用的确定

其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括可行性研究费（又称建设项目前期工作咨询费）、招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理费等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》文件之规定，对建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费的政府指导价放开，实行市场调节价。本次评估，小设备不考虑其他费用。

(f) 资金成本的确定

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 3 月 21 日公布的贷款市场报价利率（LPR）为准，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。本次评估，小设备不考虑资金成本。

(g) 可抵扣增值税

根据财税[2008]170 号、财税[2013]106 号、财税 [2016] 36 号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价 \times 13%/(1+13%)+(运杂费+安调费+基础费) \times 9%/(1+9%)
+其他费用可抵税金额

(B) 综合成新率的确定

主要设备采用综合成新率，计算公式为：

综合成新率=年限成新率 \times 50%+勘察成新率 \times 50%

a. 年限成新率的确定

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率=（经济寿命年限-已使用的年限） \div 经济寿命年限 \times 100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率=尚可使用年限 \div （已使用年限+尚可使用年限） \times 100%

b. 勘察成新率的确定

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

B. 车辆评估方法

(A) 重置全价的确定

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根

据国家可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。计算公式为：

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

可抵扣增值税=[含税购置价/（1+13%）]×13%

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500.00 元计算。

（B）综合成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以使用年限确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式为：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)+经济使用年限×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

C. 电子设备的评估方法

（A）重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。计算公式为：

重置全价=购置价-可抵扣增值税

（B）成新率的确定

电子设备主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）+经济使用年限×100%

对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

对逾龄电子设备，部分市场流通性好的电子设备、车辆采用市场法进行评估。

2) 无形资产评估方法

列入本次评估范围的无形资产为 B O T 项目资产，包括：房屋建筑物、构筑物、机器设备及管道安装、土地使用权。

①房屋建筑物、构筑物的评估

对自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(A) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+其他费用+资金成本

a. 建安工程造价的确定

(a) 决算调整法

对于大型、价值高、有决算资料的建（构）筑物，建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核定其主要工程量，并根据现行预算定额确定造价，其他工程量及造价根据其现行预算定额的水平差异予以调整，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行定额费用标准计算出建安工程造价。

(b) 类比推算法

对无决算资料的建（构）筑物采用类比推算法。将其他同类结构形式的建（构）筑物与该类的建（构）筑物相比较，调整其与可比建（构）筑物在结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类建（构）筑物的建安工程造价。

(c) 单方造价法

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

b. 其他费用的确定

其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括可行性研究费（又称建设项目前期工作咨询费）、招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理费等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》文件之规定，对建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费的政府指导价放开，实行市场调节价。

c. 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，建设期在三个月以下的项目不计算其资金成本。

资金成本率以评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2021

年12月20日公布的贷款市场报价利率(LPR)为准,按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税)+其他费用(含税)]×贷款利率×建设工期×1/2

(B) 综合成新率的确定

对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定,其计算公式为:

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

a. 年限成新率

依据委估建(构)筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建(构)筑物的成新率。计算公式为:

年限成新率(%)=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

b. 勘察成新率

评估人员实地勘查委估建(构)筑物的使用状况,调查、了解建(构)筑物的维护、改造情况,对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查,结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

②、机器设备的评估

机器设备的评估方法参见前述“机器设备评估方法”。

③、土地使用权评估

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件,并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定,根据当地地产市场的发育状况,并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证,本次评估采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

A、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本公式为:

$$V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3 =VE+R3$$

式中: V—土地价格;

Ea —土地取得费

Ed —土地开发费

T——税费

R1——利息

R2——利润

R3——土地增值

VE——土地成本价格

B、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

其公式为:

$$\text{基准地价系数修正法评估的宗地地价} = \text{基准地价} \times K1 \times (1 + \sum K) \times K2 \times K3 \times K4 \pm K5$$

式中: K1 期日修正系数

$\sum K$ 影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2 用途修正系数

K3 土地使用年期修正系数

K4 容积率修正

K5 开发程度修正

(3) 负债的评估

负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付股利。

各类负债在查阅核实的基础上,根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2、收益法评估

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，本次评估按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对股东全部权益价值进行估算。

现金流折现方法是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，来评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

评估模型：股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+溢余资产价值-有息负债价值

(1)经营性资产价值的确定

经营性资产价值计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t}$$

式中：P——评估值

F_t——未来第 t 个收益期的自由现金流

r——折现率

n——收益年期

主要参数的确定：

①现金流量的确定

预计未来企业自由现金流量=息税后利润+折旧及摊销+利息支出调整-资本性支出-营运资金变动（负数为回收）

其中：息税后利润=（主营业务收入-主营业务成本-税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用）*（1-所得税率）

②收益期限的确定

本次评估假设企业持续经营，根据九江铭源水务有限公司（现改名为九江诚源水务有限公司）与九江市庐山区人民政府于 2016 年 3 月 31 日签订的《九江市庐山区化纤工业基地污水处理厂（一期）特许经营权协议的补充协议》，九江市庐山区

化纤工业基地污水处理厂（一期）项目采用特许经营（BOT）方式，九江诚源水务有限公司取得了庐山区化纤工业基地污水处理厂（一期）特许经营权，处理规模为2万 M_3 /日，采用改进型A²/O氧化沟污水生化处理技术，排放标准为《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级A标准。特许经营权至2041年3月31日止。

本次收益预测期自2022年4月1日起至2041年3月31日止。

③折现率的选取

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率应选取加权平均资本成本(WACC)。计算公式为：

$$WACC=K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中：E——权益的市场价值

D——债务的市场价值

K_e ——权益资本成本

K_d ——债务资本成本

T——被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取。计算公式为：

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + \alpha \\ &= R_f + R_{pm} \times \beta + \alpha \end{aligned}$$

式中： R_f ——目前的无风险利率

$E(R_m)$ ——市场预期收益率

R_{pm} ——市场风险溢价

β ——权益的系统风险系数

α ——企业特定的风险调整系数

考虑到企业经营产生的现金流，一般是在全年均匀的发生，因此，本次评估假定现金流于期中实现，相应折现时点按年中折现考虑。

(2)非经营性资产、非经营性负债和溢余资产价值的确定

非经营性资产、非经营性负债和溢余资产都可以认为是企业持续运营中并不必需的资产或负债，如溢余现金、有价证券、长期股权投资及与预测企业收益现金流不相关的其他资产或负债等。

(3)有息负债价值的确定

企业评估基准日会计报表中反映无有息负债。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查方式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，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

9. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果及分析

截止评估基准日 2022 年 3 月 31 日，总资产账面价值为 3498.18 万元，评估价值 3475.64 万元，评估价值较账面价值评估增值-22.54 万元，增值率为-0.64%；总负债账面价值为 1746.40 万元，评估价值 1746.40 万元，评估价值较账面价值评估增值 0 万元，增值率为 0.00%；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 1751.78 万元，评估价值 1729.24 万元，评估价值较账面价值评估增值-22.54 万元，增值率为-1.29%。明细详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：九江诚源水务有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	377.63	377.63		
非流动资产	2	3120.55	3098.01	-22.54	-0.72%
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	11.87	25.88	14.01	118.03%
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
无形资产	12	3108.68	3072.13	-36.55	-1.18%
长期待摊费用	13				

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
递延所得税资产	14				
资产总计	15	3498.18	3475.64	-22.54	-0.64%
流动负债	16	1746.40	1746.40	-	-
非流动负债	17				
负债合计	18	1746.40	1746.40	-	-
净资产	19	1751.78	1729.24	-22.54	-1.29%

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

(二) 收益法评估结果

净资产（股东全部权益）总额账面价值为 1751.78 万元，评估价值 4476.18 万元，评估价值较账面价值评估增值 2724.4 万元，增值率为 155.52%。明细详见下表：

收益法资产评估结果汇总表

被评估单位：九江诚源水务有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	377.63			
非流动资产	2	3120.55			
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	11.87			
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
无形资产	12	3108.68			
长期待摊费用	13				
递延所得税资产	14				
资产总计	15	3498.18			
流动负债	16	1746.40			
非流动负债	17				
负债合计	18	1746.40			

净资产	19	1751.78	4476.18	2724.40	155.52%
-----	----	---------	---------	---------	---------

（三）资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用资产基础法和收益法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法的评估值为 1729.24 万元；收益法的评估值 4476.18 万元，两种方法的评估结果差异 2746.94 万元，差异率为 158.85%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法的基础是经济学的预期效用理论，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，通过对未来所能产生的收益进行预测加总来确定评估对象价值的评估方法。

因此采用资产基础法和收益法得到的评估结果之间存在差异是正常的。

（四）最后取定的评估结果

在理性投资者眼中的委估资产组是基于未来给投资者的预期现金流回报来估算的。九江诚源水务有限公司是城市污水处理的环保企业，公司管理层对于今后的收入目标较明确，近几年公司净利润较稳定，而资产基础法难以反映出被评估单位特许经营权等的价值。鉴于本次评估的目的，投资者更看重的是委估资产组未来的经营状况和获利能力，故选用收益法评估结果更为合理。

基于以上因素，本评估以收益法的评估结果作为最终的评估结论。即：在评估假设前提下，截止评估基准日 2022 年 3 月 31 日，九江诚源水务有限公司股东全部权益价值为 4476.18 万元，大写人民币肆仟肆佰柒拾陆万壹仟捌佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

（1）房屋建筑物产权瑕疵事项

纳入评估范围的房屋建筑物均位于九江诚源水务有限公司取得的划拨土地内，已办理地字第 360402201600019 号建设用地规划许可证、建字第 3604022018000111-3604022018000115 号建设工程规划许可证、建字第 360402201800181 号建设工程规划许可证，登记的用地单位或建设单位均为九江诚源水务有限公司，项目名称为庐山区第二污水处理厂升级改造工程项目，用地位置为姑塘镇东五路一号，用地性质为公共设施用地，用地面积约 53 亩。截至评估基准日，由于前期报建手续不齐全，房屋均未办理不动产权证书。

九江诚源水务有限公司承诺：纳入评估范围的资产除上述产权瑕疵外，不存在其他的产权瑕疵，如果纳入评估范围内的资产出现其他产权瑕疵问题，与承做本次资产评估的机构无关。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

九江诚源水务有限公司承诺：纳入本次评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素，如出现并对资产价值产生影响，与承做本次资产评估的机构无关。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估账面价值业经九江浔诚会计师事务所有限公司审计，并出具了浔诚会审专字【2022】61 号审计报告，本次评估引用了专项审计报告的相关数据。

本次评估的无形资产为 B O T 项目资产，2010 年污水厂进行第一次建设，项目完成后经庐山区审计局审计。审计局自 2014 年 4 月 30 日至 2015 年 6 月 17 日，委托江西华审中信工程造价有限公司和浙江科佳工程咨询有限公司对工程结算进行了审计，并在两个公司出具的审核报告基础上编制了《关于庐山区第二污水处理厂审计情况说明》。2015 年年底污水厂进行提标改造时，九江精升工程项目管理咨询有限公司受九江市庐山区化纤工业基地管理办公室委托对浙江博世华环保科技有限公司编制的《九江市庐山区第二污水处理厂（一期）提标改造工程初步设计》进行评审并出具了评审报告。本次评估，被评估单位提供了一期初始建设项目江西华审中信工程造价有限公司出具的华审中信结审[2015]06-1-2 号《关于九江市庐山区化纤

工业基地污水处理厂工程竣工结算的审核报告》、庐山区审计局出具的《关于庐山区第二污水处理厂审计情况说明》及提标改造项目九江精升工程项目管理咨询有限公司出具的《九江市庐山区第二污水处理厂（一期）提标改造工程初步设计方案评审报告》，本次评估引用了以上报告审定后的工程量及其他相关数据。

（六）重大期后事项

九江诚源水务有限公司郑重承诺：自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（七）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建筑物、构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物、构筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

（八）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

九江诚源水务有限公司承诺：纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（九）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。

九江诚源水务有限公司郑重承诺：评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十）本次评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十一）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与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、完整性是委托方及相关当事方的责任；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。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评估专业人员的执业范围。

(十二) 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在万德资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(十三) 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

(十四) 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(十五) 其他需要披露的重要事项

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 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，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并由委托人的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(七) 本评估结论是在以 2022 年 3 月 31 日为评估基准日时，对被评估单位股东全部权益的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2022 年 3 月 31 日起至 2023 年 3 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2022 年 9 月 7 日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：江西浔诚资产评估咨询有限公司

资产评估师：

吴旭明

资产评估师：

周国村

资产评估报告附件

- 附件一：经济行为文件复印件；
- 附件二：被评估单位评估基准日《专项审计报告》原件；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件四：委托方、被评估单位营业执照复印件；
- 附件五：委托人、被评估单位承诺函；
- 附件六：资产评估机构营业执照复印件；
- 附件五：签字资产评估师承诺函及登记证书复印件；
- 附件六：资产基础法评估明细表及收益法评估表。

评估业务委托书

江西浔诚资产评估咨询有限公司：

因九江产投控股发展有限公司拟对九江诚源水务有限公司进行股权收购的需要，现双方共同委托贵公司进行资产评估，评估的资产范围为九江诚源水务有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债（详见评估明细表），评估对象为九江诚源水务有限公司股东全部权益的市场价值，评估基准日为 2022 年 3 月 31 日，评估报告一式 肆 份。



委托人：



委托人：



年 月 日

年 月 日

九江诚源水务有限公司

审计报告

浔诚会审专字[2022]61号

1

九江浔诚会计师事务所有限责任公司

中国·九江

防伪条形码:



07922022060000585087

防伪编号: 07922022060000585087

报告文号: 浔诚会审专字[2022]61号

委托单位: 九江产投控股发展有限公司

事务所名称: 九江浔诚会计师事务所有限责任公司

报告日期: 2022-09-03

报备时间: 2022-09-08 10:46

被审单位所在地: 九江

签名注册会计师: 王三毛

叶锦芬

九江诚源水务有限公司

审计报告

事务所名称: 九江浔诚会计师事务所有限责任公司

事务所电话: 0792-8213989

传 真: 0792-8213989

通讯地址: 江西省九江市经济技术开发区长虹西大道101号中航中心14层

电子邮件: xcsws2001@163.com

事务所网址: XCSWS2001@163.COM

如对上述报备资料有疑问的,请与江西省注册会计师协会联系。

防伪查询电话: 0791-87287824

防伪查询网址: <http://www.jxicpa.org.cn>

九江浔诚会计师事务所有限责任公司

JiuJiang Xuncheng Certified Public Accountants Co., Ltd

地址：江西省九江市经济技术开发区长虹西大道 101 号中航中心 14 层 05 室

电话：8226421、8212969、8232410、8223970、8223971

传真：8213989

审 计 报 告

浔诚会审专字[2022]61 号

九江产投控股发展有限公司：

我们接受委托，对九江诚源水务有限公司承建的九江市庐山区第二污水处理厂（一期）的投资、运营情况进行了审计。与本次审计相关的财务资料和业务资料由九江诚源水务有限公司管理层提供并对其真实性、合法性和完整性负责。我们实施了包括实地查看、查阅会计账册、抽查会计记录、查阅业务资料、询问、分析等程序。现将审计情况报告如下：

一、项目概况

根据九江诚源水务有限公司提供的《特许经营权协议》等文件反映，九江市庐山区第二污水处理厂（一期）采取 BOT 方式由九江诚源水务有限公司投资、建设、运营，项目占地 53 亩，于 2010 年 5 月动工，2011 年 9 月竣工，实际建设规模为 2 万吨/日，2016 年 4 月开始提标改造，2016 年 12 月完成提标改造，期后正常运营至今，该污水厂主要服务于濂溪区化纤工业基地。

二、项目提前解约的补偿约定

政府授权九江产投控股发展有限公司拟提前收回九江市庐山区第

二污水处理厂（一期）特许经营权，根据《特许经营权协议》第十五项中关于协议的提前解除的补偿相关规定，涉及的补偿内容包括初始投资摊销余值、提标改造投资摊销余值、应收水费、投资收益补偿。

三、初始投资摊销余值

（一）根据九江诚源水务有限公司提供的《特许经营权协议》等相关文件反映，项目自2012年4月26日开始试运行，约定试运行3个月，2012年7月26日进入运营期，运营期为25年，经提标改造，运营期变更为2016年3月31日后25年，实际运营期为28.67年。

依据上述约定，计算项目初始投资额的截止时间为2012年7月26日，后期维护、维修及借款利息均计入运营成本费用。

（二）经审计，项目初始投资额为3,472.71万元，具体如下：

- 1、土地成本720.80万元。
- 2、前期工作经费29万元。
- 3、土建主体工程881.85万元。
- 4、设备投资1,443.88万元。
- 5、贷款利息支出508.13万元。
- 6、环评及其他零星工程2.11万元。
- 7、试运行净收入113.06万元。

（三）截止2022年3月31日，项目已运营9.67年，剩余运营期为19年，则项目初始投资摊销余值为2,301.41万元。

四、提标改造投资摊销余值

（一）经审计，项目提标改造投资额为1,033.87万元，具体如下：

- 1、主体工程（含设备）824.39万元。
- 2、其他零星工程148.58万元。

3、辅助工程 16.21 万元。

4、设计费 18.38 万元，检测费 15.77 万元。

5、环评费 1.10 万元，招标代理费 2.40 万元，监理费 4.74 万元，图审费 1.80 万元，预算费 0.5 万元。

(二) 提标改造工程于 2016 年 11 月完成，实际运营摊销年限为 24.33 年，截止 2022 年 3 月 31 日，已运营 5.33 年，剩余运营期为 19 年，则项目提标改造投资摊销余值为 807.27 万元。

五、项目应收水费

根据账面反映，截止 2022 年 3 月 31 日，尚未收回的应收水费为 181.89 万元。

六、投资收益补偿

按《特许经营权协议》约定的补偿期间为 2.5 年及年收益率 8.56% 计算，投资收益补偿为 665.26 万元。

补偿额 = $(2,301.41 + 807.27) * 2.5 * 8.56\% = 665.26$ 万元。

七、补偿总额

根据上述分项计算结果，按《特许经营权协议》第十五项中关于协议的提前解除的补偿相关规定中可能出现的三种情况，补偿金额分别如下：

(一) 若政府违约，补偿总额为 3,955.83 万元，其中：初始投资摊销余值为 2,301.41 万元、提标改造投资摊销余值为 807.27 万元、应收水费 181.89 万元、投资收益补偿 665.26 万元。

(二) 若为不可抗力，则补偿总额为 2,824.27 万元。

补偿总额 = $(2,301.41 + 807.27) * 0.85 + 181.89 = 2,824.27$ 万元。

(三) 若诚源公司违约，则补偿总额为 2,047.10 万元。

补偿总额= (2,301.41+807.27) *0.60+181.89=2,047.10 万元。

八、期末资产负债表项目说明

(一) 资产总额 3,498.18 万元，其中：

- 1、货币资金期末余额 70.01 万元。
- 2、应收账款期末余额 181.89 万元，为应收污水处理费。
- 3、预付账款期末余额 11.55 万元，为预付设备款或材料款。
- 4、其他应收款期末余额 98.34 万元，主要为集团内单位往来。
- 5、存货期末余额 15.84 万元，为污水处理试剂、材料等备品备件。
- 6、固定资产原值期末余额 42.26 万元，其中：车辆 18.55 万元、办公设备 7.69 万元、分析仪器等 16.02 万元；累计折旧 30.39 万元，期末固定资产净值 11.87 万元。

7、无形资产原值 4,506.58 万元，为污水厂初始投资与提标改造工程投资，按《特许经营权协议》约定，获得的二污厂特许经营权，已摊销 1,397.90 万元，摊销余值为 3,108.68 万元。

(二) 负债总额 1,746.39 万元，其中：

- 1、应付账款期末余额 16.04 万元，为欠付的材料等备品备件款。
- 2、应付职工薪酬期末余额 5.05 万元，为计提的 3 月工资。
- 3、应交税费期末余额 15.31 万元，为欠缴的各种税费。
- 4、应付股利期末余额 270 万元，为待付的股东分红。
- 5、其他应付款期末余额 1,439.99 万元，主要为关联方借款。

(三) 所有者权益总额 1,751.79 万元，其中：

- 1、实收资本期末余额 1,600 万元，为股东投入的注册资本金。
- 2、留存收益期末余额 151.79 万元（诚源公司自运营以来，累计实现经营利润 1,561.79 万元，股东已分红 1,410 万元，留存收益期末

余额为 151.79 万元)；历年经营成果详见报告附表。

九、其他事项说明

(一) 我们在审计过程中关注到，项目基建投资核算不够清晰，没有具体的资产清单，如设备采购合同只有总价；无单项设备价值，也无具体的购货交接清单，财务上设备数量、单价均无明细记录，且设备投资未经造价审核，我们无法判断其设备价值的合理性，建议参考设备评估价值予以确认设备投资额，相应调整补偿金额。

(二) 以上计算结果，仅是我们对于《特许经营权协议》等相关文件的理解而得出的结果，供委托方参考使用。

附件：1、项目投资明细表

2、资产负债表

3、2017 年 1 月-2022 年 3 月利润表

4、资产负债表各科目明细表

九江浔诚会计师事务所
有限责任公司

日期：2022 年 9 月 3 日



主任会计师：



中国注册会计师：



项目投资明细表

单位名称：九江诚源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

序号	无形资产类别	账面数	调整数	审定数
投资总计		53,321,362.47	-8,255,500.51	45,065,861.96
一	初始投资合计	42,536,394.73	-7,809,263.48	34,727,131.25
1	一期工程-土建主体工程支出	10,648,920.17	-1,830,356.67	8,818,563.50
2	一期工程-土建附辅工程支出\绿化	852,800.00	-852,800.00	-
3	一期工程-土建附辅工程支出\其他零星工程	450.00	-	450.00
4	一期工程-主体设备支出	14,000,000.00		14,000,000.00
5	一期工程-污水处理设备安装款	184,000.00		184,000.00
6	一期工程-附辅设备支出\厂区电缆	27,700.00		27,700.00
7	一期工程-附辅设备支出\附辅设备其他	1,140.00		1,140.00
8	一期工程-前期费用	290,000.00		290,000.00
9	一期工程-土地征用补偿费	7,208,000.00		7,208,000.00
10	一期工程-利息支出	11,911,483.24	-6,830,171.56	5,081,311.68
11	一期工程-聚光水质在线监测系统	226,000.00		226,000.00
12	一期工程-长期待摊-筹建期摊销	2,254,742.20	-2,254,742.20	-
13	一期工程-其他工程	1,375,178.71	-1,375,528.71	4,650.00
14	一期工程-2013年5-12月运行期成本费用	-1,366,705.76	1,366,705.76	-
15	一期工程-2014年运行期成本费用	-5,063,410.69	5,063,410.69	-
16	一期工程-环评费		16,000.00	16,000.00
17	2012年7月26日运营开始日前领用化学试验用品及试剂		31,752.40	31,752.40
18	一期工程-试运行费用\差旅费	1,536.00	-1,536.00	-
19	一期工程-试运行费用\邮电费	995.92	-995.92	-
20	一期工程-试运行费用\业务招待费	4,504.00	-4,504.00	-
21	一期工程-试运行费用\水费	1,002.00	-1,002.00	-
22	一期工程-试运行费用\汽车油费	60.00	-60.00	-
23	一期工程-试运行费用\汽车过路过桥停车费	20.00	-20.00	-
24	一期工程-试运行费用\工资	80,400.00	-80,400.00	-
25	一期工程-试运行费用\折旧费用	1,102.00	-1,102.00	-
26	一期工程-试运行费用\税费	9,087.37	-9,087.37	-
27	一期工程-试运行费用\食堂费用	6,265.20	-6,265.20	-
28	一期工程-试运行费用\设备仪器维修费	12,108.00	-12,108.00	-
29	一期工程-试运行费用\化学试验用品及试剂	3,774.00	-3,774.00	-



项目投资明细表

单位名称：九江诚源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

序号	无形资产类别	账面数	调整数	审定数
30	一期工程-试运行费用\利息支出	759,366.96	-759,366.96	-
31	一期工程-试运行费用\电费	79,929.04	-79,929.04	-
32	一期工程-试运行费用\其他费用	-0.01	0.01	-
33	一期工程-试运行收入	-974,053.62	11,617.29	-962,436.33
34	一期工程-政府已补助部分		-200,000.00	-200,000.00
二	提标改造投资合计	10,784,967.74	-446,237.03	10,338,730.71
35	提升改造\环评费	11,000.00		11,000.00
36	提升改造\招标代理费	24,000.00		24,000.00
37	提升改造\监理费	47,358.49		47,358.49
38	提升改造\图审费	18,000.00		18,000.00
39	提升改造\预算费	5,000.00		5,000.00
40	提升改造\设计费	183,811.32		183,811.32
41	提升改造\主体工程	8,243,938.56		8,243,938.56
42	提升改造\附属工程	162,125.47		162,125.47
43	提升改造\试运行费用	443,633.25	-443,633.25	
44	提升改造\其他零星工程	1,485,761.03		1,485,761.03
45	提升改造\检测费	160,339.62	-2,603.78	167,735.84

九江诚源水务有限公司
审计专用章



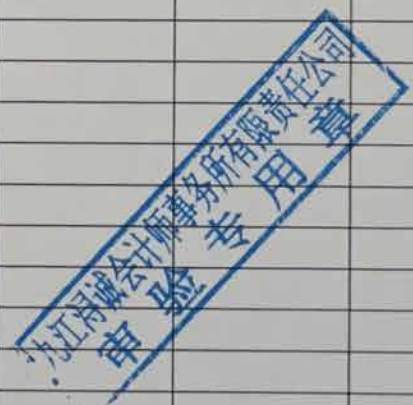
资产负债表

单位名称：九江诚源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

资产	期末账面数	调整数	审定数	负债和所有者权益	期末账面数	调整数	审定数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	700,103.63		700,103.63	短期借款			-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-
衍生金融资产			-	衍生金融负债			-
应收票据			-	应付票据			-
应收账款	1,730,505.61	88,380.00	1,818,885.61	应付账款	820,587.82	-660,138.93	160,448.89
预付款项	104,579.20	10,900.00	115,479.20	预收款项			-
应收利息			-	应付职工薪酬	50,484.30		50,484.30
应收股利			-	应交税费	153,569.38	-473.29	153,096.09
其他应收款	3,319.79	980,123.29	983,443.08	应付利息			-
存货	164,122.52	-5,738.93	158,383.59	应付股利	2,700,000.00		2,700,000.00
持有待售资产			-	其他应付款	15,402,428.54	-1,002,500.00	14,399,928.54
一年内到期的非流动资产			-	持有待售负债			-
其他流动资产			-	一年以内到期的非流动负债			-
			-	其他流动负债			-
流动资产合计	2,702,630.75	1,073,664.36	3,776,295.11	流动负债合计	19,127,070.04	-1,663,112.22	17,463,957.82
非流动资产				非流动负债			
可供出售金融资产			-	长期借款			-
持有至到期投资			-	应付债券			-
长期应收款			-	其中：优先股			-
长期股权投资			-	永续债			-
投资性房地产			-	长期应付款			-
固定资产	118,723.26		118,723.26	专项应付款			-
在建工程			-	预计负债			-
工程物资			-	递延收益			-
固定资产清理			-	递延所得税负债			-
生产性生物资产			-	其他非流动负债			-
油气资产			-	非流动负债合计			-
无形资产	36,845,264.12	-5,758,425.32	31,086,838.80	负债合计	19,127,070.04	-1,663,112.22	17,463,957.82
开发支出			-	所有者权益（或股东权益）			
商誉			-	实收资本（或股本）	16,000,000.00		16,000,000.00
长期待摊费用			-	其他权益工具			-
递延所得税资产	23,156.94	-23,156.94	-	其中：优先股			-
其他非流动资产			-	永续债			-
非流动资产合计	36,987,144.32	-5,781,582.26	31,205,562.06	资本公积			-
				减：库存股			-
				其他综合收益			-
				盈余公积	1,688,446.48		1,688,446.48
				未分配利润	2,874,258.55	-3,044,805.68	-170,547.13
				所有者权益（或股东权益）合计	20,562,705.03	-3,044,805.68	17,517,899.35
资产总计	39,689,775.07	-4,707,917.90	34,981,857.17	负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,689,775.07	-4,707,917.90	34,981,857.17



单位负责人：

明
德
印

财务负责人：

张恩君

制表人：

侯培

利润表

2017年1月-2022年3月

金额单位：元

单位名称：九江诚源水务有限公司



项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年1-3月	合计
一、营业收入合计	7,951,806.35	9,423,665.13	8,815,571.67	10,095,651.18	10,137,899.06	2,563,989.11	48,988,582.50
1、主营业务收入	7,951,806.35	9,366,522.27	8,758,428.82	10,038,508.33	10,080,756.21	2,549,703.40	48,745,725.38
2、其他业务收入	-	57,142.86	57,142.85	57,142.85	57,142.85	14,285.71	242,857.12
二、成本费用支出合计	5,982,615.42	7,137,610.72	6,779,297.90	5,773,218.99	5,094,595.14	1,238,904.91	32,006,243.08
1、主营业务成本	4,918,630.17	5,882,869.46	5,601,040.71	3,988,014.58	3,380,872.82	949,272.09	24,720,699.83
2、税金及附加	67,640.87	282,173.05	236,059.50	209,005.82	202,181.89	46,430.36	1,023,491.49
3、营业费用	-	-	-	-	-	-	-
4、管理费用	245,644.96	991,533.79	940,862.48	1,578,910.00	1,512,712.16	242,532.53	5,512,195.92
5、财务费用	750,699.42	1,034.42	1,335.21	-2,711.41	-1,171.73	669.93	749,855.84
6、资产减值损失	2,294.00	-	-	-	-	-	2,294.00
加：其他收益（损失以“-”号填列）	390,693.06	914,726.03	415,404.92	364,323.38	304,732.54	53,451.22	2,443,331.15
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,357,589.99	3,200,780.44	2,451,678.69	4,686,755.57	5,348,036.46	1,378,535.42	19,423,376.57
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-
加：补贴收入	-	-	-	-	-	-	-
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	20,000.00	-	-	184,400.00	230,937.50	-	435,337.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,337,589.99	3,200,780.44	2,451,678.69	4,502,355.57	5,117,098.96	1,378,535.42	18,988,039.07
减：所得税	-	452,163.17	57,819.09	134,873.43	618,199.72	21,556.10	1,284,611.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,337,589.99	2,748,617.27	2,393,859.60	4,367,482.14	4,498,899.24	1,356,979.32	17,703,427.56
加：期初未分配利润	-2,085,528.21	-	-	-	-	-	-2,085,528.21
减：期初计提的盈余公积	226,118.80	-	-	-	-	-	226,118.80
减：计提盈余公积	372.38	481,870.19	276,568.87	403,516.24	300,000.00	-	1,462,327.68
减：股利分配	-	2,100,000.00	5,800,000.00	3,500,000.00	2,700,000.00	-	14,100,000.00
六、期末未分配利润（净亏损以“-”号填列）	25,570.60	166,747.08	-3,682,709.27	463,965.90	1,498,899.24	1,356,979.32	-170,547.13

制表人：张林

财务负责人：张恩君



应收账款明细表

单位名称：九江诚源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

序号	单位名称	业务内容	发生时间	账面数	调整数	审定数	备注
1	九江市濂溪区化纤工业基地管理办公室	计提污水处理费用	2022年2月-3月	1,818,885.61		1,818,885.61	
						-	
						-	
						-	
						-	
						-	
						-	
						-	
						-	
						-	
						-	
						-	
合计				1,818,885.61	-	1,818,885.61	

九江诚源会计师事务所有限公司
审验专用章



预付账款明细表

单位名称：九江城源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

序号	单位名称	业务内容	发生时间	账面数	调整数	审定数	备注
1	南京蓝奥环保设备有限公司	预付生化池推流机，潜水回流泵，穿墙管，拍门	2022年3月	66,500.00		66,500.00	
2	江西理文化工有限公司	预付双氧水货款	2022年3月	32,111.20		32,111.20	
3	九江九宏新材料有限公司	采购次氯酸钠00996450	2022年3月	1,568.00		1,568.00	
4	河北德群水利机械有限公司	采购手动启闭机一套07005601	2022年3月	4,400.00	-4,400.00	-	
5	九江博文科技服务有限公司	高企专利申报费	2021年2月		15,300.00	15,300.00	
合计				104,579.20	10,900.00	115,479.20	



其他应收款明细表

单位名称：九江诚源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

序号	单位名称	业务内容	发生时间	账面数	调整数	审定数	备注
1	梁稳久	伙食费备用金	2022年1月	1,500.00		1,500.00	
2	郭江碧	运费	2022年1月	1,100.00	2,200.00	3,300.00	
3	九江市鑫辉环保科技有限公司	收鑫辉水电费、租金	2021.10-11月 2022年1、3月	-10,777.00	10,777.00	-	
4	化学工业岩土工程有限公司	收化学工业岩土工程电费	2021年10月	-230.00	230.00	-	
5	九江市周岭织带有限公司	污水处理费	2020年10月 2021年1月	-600.00	600.00	-	
6	九江电信分公司	公安局天网电费	2018年5月	-1,000.00	1,000.00	-	
7	九江博文科技服务有限公司	高新企业申报委托费	2020年9月	10,000.00		10,000.00	
8	沈总公车ETC	赣G0A791 ETC充值余额	2021年9月	191.13		191.13	
9	中国石化销售股份有限公司江西九江石油分公司	油卡充值余额	2022年1月	4,413.85		4,413.85	
10	九江铭源水务有限公司	往来款	2022年3月		918,289.01	918,289.01	
11	国家金库九江濂溪区支库		2022年1-3月		45,749.09	45,749.09	
	合计			4,597.98	978,845.10	983,443.08	



存货明细表

单位名称：九江减源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

序号	项目名称	数量单位	数量	账面数	调整数	审定数	备注
1	生产药剂\硫酸	千克	55,199.00	47,903.05		47,903.05	
2	生产药剂\硫酸亚铁	千克	53,615.00	39,099.36	-5,738.93	33,360.43	
3	生产药剂\双氧水	千克	8,543.00	7,465.48		7,465.48	
4	生产药剂\石灰粉	千克	104,380.00	55,041.29		55,041.29	
5	蚊香	合	8	40.00		40.00	
6	矿泉水	瓶	216	288.28		288.28	
7	中性笔	盒	1	24.00		24.00	
8	心相印抽纸	提	1	18		18.00	
9	硫酸	瓶	4	113.27		113.27	
10	定性滤纸	盒	5	79.64		79.64	
11	皮头直型滴管	支	9	11.94		11.94	
12	玻璃量筒	个	1	6.20		6.20	
13	具塞比色管	支	3	18.55		18.55	
14	机封	个	3	120.00		120.00	
15	灯头	个	6	12.00		12.00	
16	PVC底阀	个	10	176.99		176.99	
17	PVC活接	个	4	40.70		40.70	
18	PVC法兰	片	2	20.00		20.00	

九江减源水务有限公司
审计专用章



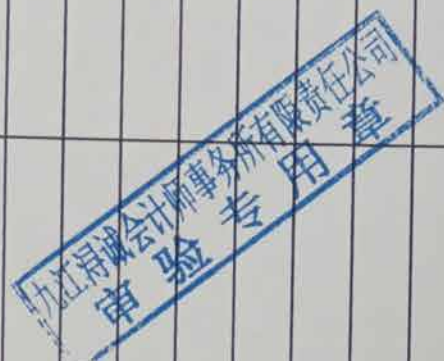
存货明细表

单位名称：九江诚源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

序号	项目名称	数量单位	数量	账面数	调整数	审定数	备注
19	一次性手套	双	60	116.68		116.68	
20	软抄	本	24	33.24		33.24	
21	出库单	本	5	7.50		7.50	
22	A4纸	包	3	73.95		73.95	
23	拖把头	个	1	35.00		35.00	
24	档案盒	个	22	82.50		82.50	
25	打草机刀片	块	3	42.50		42.50	
26	空压机润滑油	桶	1	191.15		191.15	
27	光钎收发器	套	1	127.66		127.66	
28	闸阀	个	1	44.00		44.00	
29	酸式滴定管	支	2	115.04		115.04	
30	电极	支	1	707.96		707.96	
31	拖把	个	1	15.00		15.00	
32	PVC直接	个	7	12.99		12.99	
33	标牌	个	40	199.60		199.60	
34	中性笔芯	盒	4	70.00		70.00	
35	洗手液	袋	7	70.00		70.00	
36	锁	个	8	320.00		320.00	



存货明细表

单位名称：九江诚源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

序号	项目名称	数量单位	数量	账面数	调整数	审定数	备注
37	记事本	本	5	130.00		130.00	
38	拖轮	个	1	176.99		176.99	
39	设备机封	个	1	353.98		353.98	
40	档案袋	个	18	18.00		18.00	
41	蚊香盘	个	3	3.00		3.00	
42	垃圾袋	扎	1	12.50		12.50	
43	收据	本	7	10.50		10.50	
44	滤膜	盒	2	38.00		38.00	
45	进项税封面	个	48	17.80		17.80	
46	漏斗	个	2	12.39		12.39	
47	玻璃棉管	米	7	83.36		83.36	
48	取暖器	台	3	927.00		927.00	
49	黄凡士林	瓶	1	13.27		13.27	
50	在线式PH计	套	1	2,035.40		2,035.40	
51	标签纸	张	57	17.66		17.66	
52	玻璃量筒	个	2	14.16		14.16	
53	氨氮标液	瓶	5	380.53		380.53	
54	溶解氧仪	个	1	1,061.95		1,061.95	



存货明细表

单位名称：九江诚源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

序号	项目名称	数量单位	数量	账面数	调整数	审定数	备注
55	溶解氧电极	个	1	3,893.81		3,893.81	
56	溶解氧侵入式支架	个	1	176.99		176.99	
57	抗坏血酸	瓶	1	34.00		34.00	
58	硫酸银	瓶	1	519.11		519.11	
59	碘化汞	瓶	1	247.79		247.79	
60	邻非啰啉	瓶	1	18.78		18.78	
61	碘化钾	瓶	1	343.51		343.51	
62	氢氧化钠	瓶	1	18.52		18.52	
63	过硫酸钾(默克)	瓶	1	440.00		440.00	
64	钼酸铵	瓶	2	380.00		380.00	
合计				164,122.52	-5,738.93	158,383.59	



固定资产--运输设备明细表

单位名称：九江城源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

序号	资产名称	规格型号	购置时间	使用年限	账面数			调整数			审定数			备注
					数量	原值	累计折旧	数量	原值	累计折旧	数量	原值	累计折旧	
1	大众汽车		2018.1	5	1	185,535.90	146,882.50				1	185,535.90	146,882.50	
											0	-	-	
											0	-	-	
											0	-	-	
											0	-	-	
											0	-	-	
											0	-	-	
											0	-	-	
											0	-	-	
											0	-	-	
											0	-	-	
											0	-	-	
											0	-	-	
											0	-	-	
	合计					1	185,535.90	146,882.50			1	185,535.90	146,882.50	

九江城源水务有限公司
审计专用章



固定资产--电子设备明细表

单位名称：九江诚源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

序号	资产名称	规格型号	购置时间	使用年限	账面数			调整数			审定数			备注
					数量	原值	累计折旧	数量	原值	累计折旧	数量	原值	累计折旧	
1	热水器	美的空气能	2012.01	5	1	15,800.00	15,010.00				1	15,800.00	15,010.00	
2	割草机		2013.06	5	1	1,600.00	1,520.00				1	1,600.00	1,520.00	
3	540打印机		2014.12	5	1	1,600.00	1,520.00				1	1,600.00	1,520.00	
4	电脑		2015.04	5	1	1,300.00	1,235.00				1	1,300.00	1,235.00	
5	电脑		2015.11	5	1	2,100.00	1,995.00				1	2,100.00	1,995.00	
6	电脑		2016.03	5	1	2,818.00	2,677.10				1	2,818.00	2,677.10	
7	打印机	一体打印机	2016.11	5	1	1,139.00	1,082.05				1	1,139.00	1,082.05	
8	电脑	dell电脑7040MT	2016.12	5	2	8,119.66	7,713.68				2	8,119.66	7,713.68	
9	电脑		2017.03	5	1	2,750.00	2,612.40				1	2,750.00	2,612.40	
10	空调	格力	2017.06	5	1	2,800.00	2,526.81				1	2,800.00	2,526.81	
11	空调	格力KFR-32GW	2019.07	5	1	2,477.88	1,255.36				1	2,477.88	1,255.36	
12	台式机打印机		2018.11	5	1	4,671.00	2,958.40				1	4,671.00	2,958.40	
13	LED显示屏		2019.09	5	1	16,500.00	7,837.50				1	16,500.00	7,837.50	
14	格力空调		2020.08	5	1	2,548.67	766.65				1	2,548.67	766.65	
15	电脑		2020.08	5	1	2,186.00	657.59				1	2,186.00	657.59	
16	中控电脑显示器		2021.03	5	1	799.00	151.77				1	799.00	151.77	
17	运行部电脑		2021.03	5	2	5,936.00	1,127.88				2	5,936.00	1,127.88	
18	高压清洗机		2021.07	5	1	1,748.00	193.76				1	1,748.00	193.76	
	合计				20.00	76,893.21	52,840.95				20.00	76,893.21	52,840.95	

无形资产明细表

单位名称: 九江威源水务有限公司

基准日: 2022年12月31日

金额单位: 元

序号	无形资产类别	原值			调整数			净值			备注
		原值	累计摊销	净值	原值	累计摊销	净值	原值	累计摊销	净值	
1	一期工程-土建主体工程支出	10,848,920.17			-1,830,390.07			8,818,530.10			
2	一期工程-土建附属工程支出(绿化)	802,800.00			-602,800.00			-			
3	一期工程-土建附属工程支出(其他零星工程)	400.00			-			400.00			
4	一期工程-主体设备支出	14,000,000.00						14,000,000.00			
5	一期工程-污水处理设备安装款	184,000.00						184,000.00			
6	一期工程-附属设备支出(V-区电费)	27,750.00						27,750.00			
7	一期工程-附属设备支出(附属设备其他)	1,140.00						1,140.00			
8	一期工程-前期费用	290,000.00						290,000.00			
9	一期工程-土地征用补偿费	7,208,000.00						7,208,000.00			
10	一期工程-利息支出	11,871,483.24			-8,830,171.58			5,081,311.66			
11	一期工程-景观水景工程系统	228,000.00						228,000.00			
12	一期工程-长期待摊-筹建期摊销	2,254,742.20			-2,254,742.20			-			
13	一期工程-其他工程	1,375,178.71			-1,370,528.71			4,650.00			
14	一期工程-2013年5-12月运行期成本费用	-1,368,705.78			1,368,705.78			-			
15	一期工程-2014年运行期成本费用	-5,063,419.88			5,063,419.88			-			
16	一期工程-环评费				16,000.00			16,000.00			
17	2012年7月26日运营开始日前使用化学试验用品及试剂				31,752.40			31,752.40			
24	一期工程-试运行费用(差旅费)	1,538.00			-1,538.00			-			
25	一期工程-试运行费用(邮电费)	965.52			-965.52			-			
26	一期工程-试运行费用(业务招待费)	4,504.00			-4,504.00			-			
27	一期工程-试运行费用(水费)	1,002.00			-1,002.00			-			
28	一期工程-试运行费用(汽车油费)	60.00			-60.00			-			
29	一期工程-试运行费用(汽车过路过桥费)	20.00	16,478,888.35	36,845,364.12	-20.00	-2,497,076.19	-4,758,425.32	13,979,023.16	21,086,938.96		
30	一期工程-试运行费用(工资)	80,400.00			-80,400.00			-			
31	一期工程-试运行费用(折旧费用)	1,102.00			-1,102.00			-			
32	一期工程-试运行费用(税费)	5,067.37			-5,067.37			-			
33	一期工程-试运行费用(食堂费用)	6,295.20			-6,295.20			-			
34	一期工程-试运行费用(设备仪器维修费)	12,108.00			-12,108.00			-			
35	一期工程-试运行费用(化学试验用品及试剂)	2,774.00			-2,774.00			-			
36	一期工程-试运行费用(利息支出)	758,388.96			-758,388.96			-			
37	一期工程-试运行费用(电费)	79,929.04			-79,929.04			-			
38	一期工程-试运行费用(其他费用)	-0.01			0.01			0.01			
39	一期工程-试运行收入	-674,953.62			11,617.28			452,081.36			
40	一期工程-政府补助部分				-200,000.00			200,000.00			
41	提升改造(环评费)	11,000.00						11,000.00			
42	提升改造(招标代理费)	34,000.00						34,000.00			
43	提升改造(监理费)	47,208.48						47,208.48			
44	提升改造(设计费)	16,000.00						16,000.00			
45	提升改造(材料费)	5,000.00						5,000.00			
46	提升改造(设计费)	183,811.32						183,811.32			
47	提升改造(主体工程)	8,243,838.56						8,243,838.56			
48	提升改造(附属工程)	162,125.47						162,125.47			
49	提升改造(试运行费用)	443,833.25			-443,833.25			-			
50	提升改造(其他零星工程)	1,485,781.02						1,485,781.02			
51	提升改造(检测费)	186,339.82			-2,922.75			183,417.07			
	合计	85,821,962.47	16,478,888.35	36,845,364.12	-4,285,888.81	-2,497,076.19	-4,758,425.32	45,965,881.34	13,979,023.16	21,086,858.18	



应付账款明细表

单位名称：九江诚源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

序号	单位名称	业务内容	发生时间	账面数	调整数	审定数	备注
1	宜兴市科宇环保设备有限公司	购集电环03452006	2017年9月	1,500.00		1,500.00	
2	湖北丹阳环境工程有限公司	防腐油漆款	2019年2月	11,295.25		11,295.25	
3	扬中市永鑫塑胶制品有限公司	采购一企一管到芬顿管道技改PP管材料管件	2020年6月	100.00		100.00	
4	九江九宏新材料有限公司	采购稀硫酸01015789	2021年1月	21.00		21.00	
5	九江市永境化工有限公司	暂估硫酸亚铁000570	2021年6月、2022年3月	60,834.37	-5,738.93	55,095.44	
6	大石五金	冲暂估五金配件000542	2021年11月	0.30		0.30	
7	九江市博达石化物资贸易有限公司	暂估氨氮标液, 碘化汞, 重铬酸钾, 一次性手套000566	2021年12月、2022年3月	816.82		816.82	
8	零星商家	计提修理费	2021年12月、2022年3月	650,000.00	-650,000.00	-	
9	银桥水暖批发商行	暂估阀门00002	2020年3月	70.00		70.00	
10	九江世琦船舶机械有限公司	暂估石灰灰粉000546	2022年2月	18,380.97		18,380.97	
11	鸿运润滑油	暂估液压油00055#	2019年7月	520.00		520.00	
12	九江恒通化工有限公司	暂估硫酸000553	2022年3月	63,705.13		63,705.13	
13	九江市未来钢铁物资有限公司	暂估球阀、加长丝、弯头, 法兰, 盲板, 垫片, 大小头000560	2022年3月	953.98		953.98	
14	河北德群水利机械有限公司	采购手动启闭机一套07005601	2022年3月	4,400.00	-4,400.00	-	
15	九江利峰物资贸易有限公司	暂估上海水管, 钢管, 扣卡000564	2022年3月	7,670.00		7,670.00	
16	天天发超市	暂估矿泉水000568	2022年3月	320.00		320.00	
合计				820,587.82	-660,138.93	160,448.89	

应交税费明细表

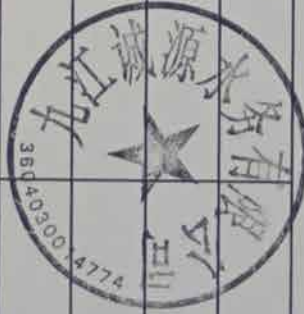
单位名称：九江诚源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

序号	项目名称	账面数	调整数	审定数	备注
1	应交增值税/加计抵减	7,702.13	-7,702.13	-	
2	未交增值税	29,814.73		29,814.73	
3	应交所得税	21,556.10		21,556.10	
4	应交城市维护建设税	2,087.83	3,759.89	5,846.92	
5	应交房产税	2,520.00		2,520.00	
6	应交土地使用税	35,333.30		35,333.30	
7	应交个人所得税	35.89		35.89	
8	应交印花税	100.10		100.10	
9	应交教育费附加	894.44	1,611.38	2,505.82	
10	应交地方教育费附加	596.29	1,074.25	1,670.54	
11	待转销项税额	52,929.37	783.32	53,712.69	
	合计	153,569.38	-473.29	153,096.09	

九江诚源水务有限公司
会计师事务所
验资专用章



未分配利润明细表



单位名称：九江诚源水务有限公司

基准日：2022年3月31日

金额单位：元

项目	账面数	调整数	审定数	备注
未分配利润	2,874,258.55	-3,044,805.68	-170,547.13	
合计	2,874,258.55	-3,044,805.68	-170,547.13	



统一社会信用代码
913604007239207916

营业执照

(副本)

1-1



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
/“国家企业信用
公示系统”
查询、打印、查
验信息。

名称 九江得诚会计师事务所有限责任公司

注册资本 伍拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年01月24日

法定代表人 王三毛

营业期限 2000年01月24日至2030年01月23日

经营范围 会计报表审计、验资、验证、会计咨询服务、税务咨询服务、财会人员培训、代办税务、协助企业建账建制、代理记账(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)**

住所 江西省九江市八里湖新区长虹大道与长江大道
交汇处西北角、九江中航中心1405

登记机关



2020年 12月 24日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称: 九江得诚会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 王三毛

经营场所: 江西省九江市八里湖新区长虹大道
与长江大道交汇处西北角、九
江中航中心1405

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 36030001

批准执业文号: 赣财会字[2000]39号

批准执业日期: 2000年01月07日

证书序号 0013924

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 江西省财政厅

二〇二〇年二月二日

中华人民共和国财政部制



姓名 王三毛
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1972年9月18日
 Date of birth _____
 工作单位 九江得诚会计师事务所
 Working unit _____
 身份证号码 360403197209181514
 Identity card No. _____

8



Annual Renewal Registration
 This certificate is valid for another year after this renewal.

9



Annual Renewal Registration
 This certificate is valid for another year after this renewal.

再次复印无效



姓名 叶锦芬
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1961年07月15日
 Date of birth _____
 工作单位 九江得诚会计师事务所
 Working unit _____
 身份证号码 360403196107150026
 Identity card No. _____

6



Annual Renewal Registration
 This certificate is valid for another year after this renewal.

7



Annual Renewal Registration
 This certificate is valid for another year after this renewal.

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2017

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 36000717437

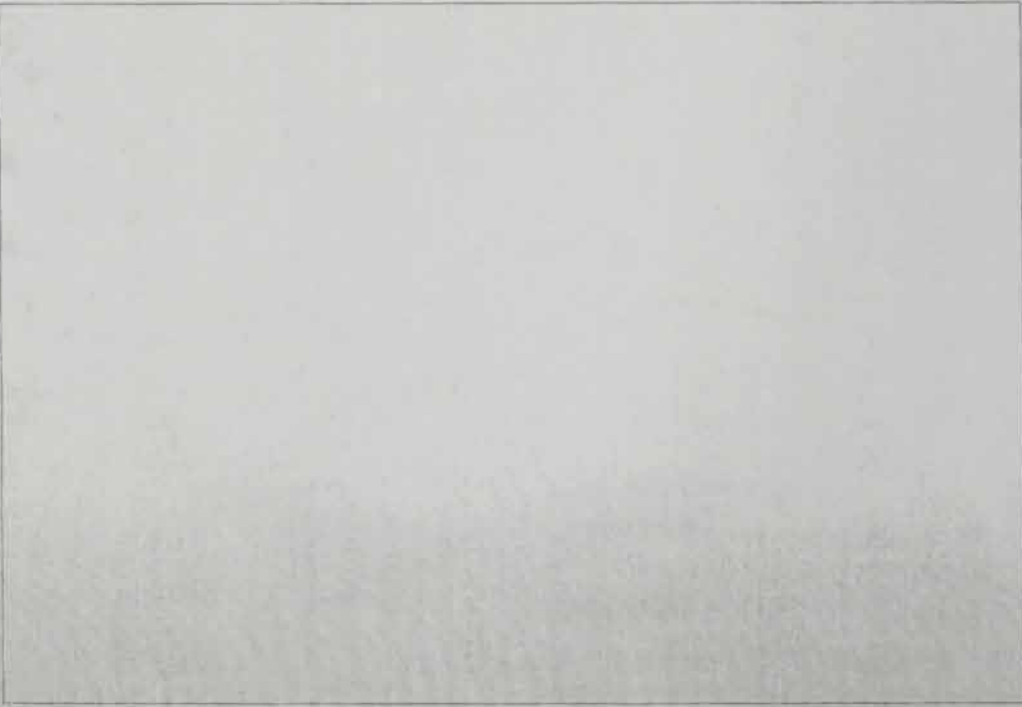


赣 (2016) 九江市 不动产权第 0102501 号

权利人	九江城源水务有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	姑塘镇邓桥村	
不动产单元号	360402 0113002 6B000003 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	划拨	
用途	公共设施用地	
面积	宗地面积: 35333.30m ²	
使用期限		
权利其他状况		

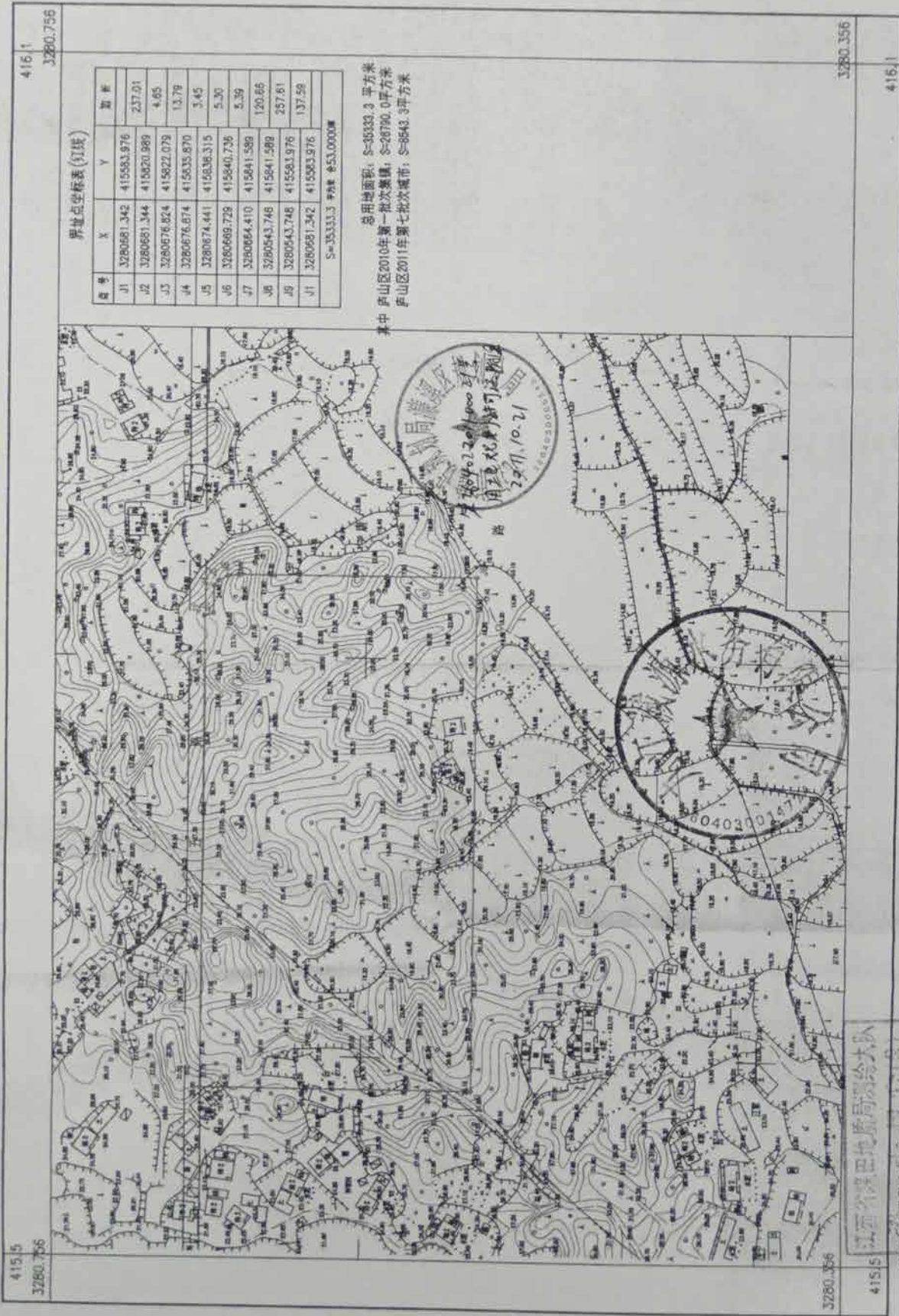


附 记



九江城源水务有限公司庐山区第二污水处理厂项目红线图

3280.4-415.5



江西省煤田地质局测绘大队
 2016年1月数字化制图
 1980年西安坐标系
 1985年国家高程基准
 1995年图式

测量员: 刘军
 绘图员: 张明胜
 检查员: 孙强

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 360402201600019 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 九江市建设规划局
日期 二〇一六年五月十七日



用地单位	九江诚源水务有限公司
用地项目名称	庐山区第二污水处理厂提标升级改造工程项目
用地位置	姑塘镇东五路一号
用地性质	公用设施用地
用地面积	53亩
建设规模	项目总投资约1263.98万元
附图及附件名称	变更

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 3604022018000111 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人)	九江诚源水务有限公司
建设项目名称	庐山区第二污水处理厂提标升级改造工程项目辅助用房
建设位置	姑塘镇东五路一号
建设规模	总建筑面积 2239.08 m ²
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 3604022018000112 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期



建设单位(个人)	九江诚源水务有限公司
建设项目名称	庐山区第二污水处理厂提标升级改造 工程项目综合楼
建设位置	姑塘镇东五路一号
建设规模	三层, 总建筑面积 1059.54 m ²
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 3604022018000113 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期



建设单位(个人)	九江诚源水务有限公司
建设项目名称	庐山区第二污水处理厂提标升级改造工程项目附属用房
建设位置	姑塘镇东五路一—号
建设规模	二层, 总建筑面积766.19㎡
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 36040220180001114 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人)	九江诚源水务有限公司
建设项目名称	庐山区第二污水处理厂提标升级改造工程项目值班室
建设位置	姑塘镇东五路一号
建设规模	总建筑面积 37.63 m ²
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 3604022018000115 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期

建设单位(个人)	九江诚源水务有限公司
建设项目名称	庐山区第二污水处理厂提标升级改造工程项目加药房
建设位置	姑塘镇东五路一号
建设规模	总建筑面积 57.84 m ²
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 360-402201800181 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期

二〇一八年九月十五日

建设单位(个人)	九江诚源水务有限公司
建设项目名称	庐山区第二污水处理厂提标升级改造 工程项目在线仪表间
建设位置	姑塘镇东五路一号
建设规模	一层, 总建筑面积 22.46 m ²
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求
- 二、本证的法律凭证。未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



产权承诺函

江西浔诚资产评估咨询有限公司：

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 6 栋，建筑面积 1940.67M²，其中辅助用房、加药房、值班室和综合楼为初期初始建成，在线仪表间和加药间为提标改造时建成，具体见下表：

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	面积	备注
辅助用房	框架	2012 年 1 月	M ²	705.36	一期初始建造
加药房	框架	2010 年 12 月	M ²	57.84	一期初始建造
值班室	砖混	2010 年 12 月	M ²	37.63	一期初始建造
综合楼	框架	2010 年 12 月	M ²	1059.54	一期初始建造
在线仪表间	砖混	2016 年 12 月	M ²	22.46	提标改造
加药池 加药间	砖混	2016 年 12 月	M ²	57.84	提标改造

以上房屋建筑物均位于九江诚源水务有限公司取得的划拨土地内，已办理地字第 360402201600019 号建设用地规划许可证、建字第 3604022018000111-3604022018000115 号建设工程规划许可证、建字第 360402201800181 号建设工程规划许可证，登记的用地单位或建设单位均为九江诚源水务有限公司，项目名称为庐山区第二污水处理厂升级改造工程项目，用地位置为姑塘镇东五路一号，用地性质为公共设施用地，用地面积约 53 亩。截至评估基准日，由于前期报建手续不齐全，房屋建筑物均未办理不动产权证书。

因此，我公司承诺以上房屋建筑物权属清晰，无产权纠纷。

特此承诺！



证照编号: G022043506



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91360402MA38KAITX2



扫描二维码
—国家企业信用信息公示系统—
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 九江产投控股发展有限公司

注册资本 壹亿元整

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2019年04月30日

法定代表人 张峥金

营业期限 2019年04月30日至长期

经营范围

基础设施项目投资; 房地产开发与经营; 国内贸易; 装饰装修工程, 设计、制作、代理、发布广告; 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)**

住所

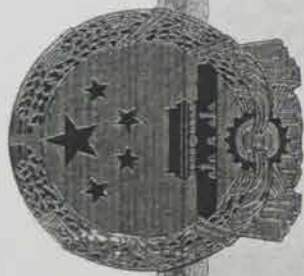
江西省九江市濂溪区长虹大道246号城投集团五楼办公室



登记机关

2021年07月21日

证照编号:6021009101



营业执照

统一社会信用代码
91360402561084312G



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”

系统了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 九江诚源水务有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 龚德明

经营范围 污水处理; 土地租赁; 必须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)**

注册资本 壹仟陆佰万元整

成立日期 2010年09月26日

营业期限 2010年09月26日至2034年09月25日

住所 江西省九江市濂溪区姑塘镇东五路一号



登记机关



2019年10月11日

委托方承诺函

江西得诚资产评估咨询有限公司：

因九江产投控股发展有限公司拟对九江诚源水务有限公司进行股权收购事宜，我们双方共同委托你公司对该经济行为所涉及的全部资产及负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我们双方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产法律权属资料合法有效，并对资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、按约定的评估目的恰当地使用评估报告；
- 6、不干预评估工作。

委托方法定代表人签字：



委托方法定代表人签字：



委托方公



委托方公



被评估单位承诺函

江西浔诚资产评估咨询有限公司：

因九江产投控股发展有限公司拟对九江诚源水务有限公司进行股权收购事宜，九江产投控股发展有限公司及我单位双方委托你公司对该经济行为所涉及的全部资产及负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产法律权属资料合法有效，并对资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、按约定的评估目的恰当地使用评估报告；
- 6、不干预评估工作。

被评估单位法定代表人签字：



被评估单位公章：



年 月 日

统一社会信用代码
91360400772392630G

营业执照

扫描二维码“刷”取
企业信用信息公示
系统“了解更多”详
情。打印、盖章无效。



再次复印无效

名称 江西浔诚资产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 周建树

经营范围 土地使用权价格及房产评估、咨询；各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估项目评估（凭资产评估资格证书经营）（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）

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2005年05月20日
营业期限 2005年05月20日至2035年02月27日
住所 江西省九江市八里湖新区长虹大道与长虹大道交汇处西北角、九江中航城2期办公楼不分单元1406



登记机关

2020年05月19日

限公司，组织形式为有限责任公司。

二、江西得诚资产评估咨询有限公司法定代表人为周建村。

三、江西得诚资产评估咨询有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



再次复印无效

限公司，组织形式为有限责任公司。

二、江西得诚资产评估咨询有限公司法定代表人为周建村。

三、江西得诚资产评估咨询有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



资产评估师承诺函

九江产投控股发展有限公司、九江诚源水务有限公司：

受双方的委托，我公司对九江产投控股发展有限公司拟进行股权收购所涉及的九江诚源水务有限公司股东全部权益在评估基准日2022年3月31日的市场价值进行了评估。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估委托书的内容一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签字：

吴旭明

(吴旭明)

评估师执业机构(公章)：



2022年9月7日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴旭明

性别：女

登记编号：36000136

单位名称：江西浔诚资产房地产评
估咨询有限公司



初次执业登记日期：1998-07-23

年检信息：通过 (2021-03-29)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：吴旭明

本人印鉴：



打印日期：2021-09-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书

登记卡

(评估机构人员)



姓名：周建树

性别：男

登记编号：36040003



单位名称：江西浔诚资产房地产评
估咨询有限公司



初次执业登记日期：2004-07-03

年检信息：通过（2021-03-29）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-09-06

资产评估结果汇总表（收益法）

评估基准日：2022年3月31日

表1

被评估单位：九江诚源水务有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% 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	377.63			
4 持有至到期投资	3,120.56			
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	11.87			
9 在建工程				
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	3,108.68			
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				
20 资产总计	3,498.19			
21 流动负债	1,746.40			
22 非流动负债	-			
23 负债合计	1,746.40			
24 净资产（所有者权益）	1,751.78	4,476.18	2,724.40	155.52%

评估机构：江西浔诚资产评估咨询有限公司

项目负责人：吴旭明

法定代表人：周建树

签字资产评估师：吴旭明、周建树



资产评估结果汇总表（资产基础法）

表1

共1页第1页

评估基准日：2022年3月31日

金额单位：人民币万元

被评估单位：九江诚源水务有限公司

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%					
流动资产									
非流动资产									
其中：债权投资									
其他债权投资									
长期应收款									
长期股权投资									
其他权益工具投资									
其他非金融金融资产									
投资性房地产									
固定资产		11.87		25.88		14.01		118.03	
在建工程									
生产性生物资产									
油气资产									
使用权资产									
无形资产		3,108.68		3,072.13		-36.55		-1.18	
开发支出									
商 誉									
长期待摊费用									
递延所得税资产									
其他非流动资产									
资产总计	3,498.18		3,475.64		-22.54			-0.64	
流动负债									
非流动负债		1,746.40		1,746.40		0.00		0.00	
负债合计		1,746.40		1,746.40		0.00		0.00	
净资产(所有者权益)	1,751.78		1,729.24		-22.54			-1.29	

评估机构：江西诚源资产评估咨询有限公司



资产评估结果分类汇总表

表2
共2页第1页

评估基准日:2022年3月31日

被评估单位:九江诚源水务有限公司

金额单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	3,776,295.11	3,776,295.11		
2	货币资金	700,103.63	700,103.63		
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款	1,818,885.61	1,818,885.61		
7	应收款项融资				
8	预付款项	115,479.20	115,479.20		
9	其他应收款	983,443.08	983,443.08		
10	存货	158,383.59	158,383.59		
11	合同资产				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产				
15	二、非流动资产合计	31,205,562.04	30,980,131.33	-225,430.71	-0.72
16	债权投资				
17	其他债权投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资				
20	其他权益工具投资				
21	其他非流动金融资产				
22	投资性房地产				
23	固定资产	118,723.26	258,839.46	140,116.20	118.02
24	在建工程				
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	使用权资产				
28	无形资产	31,086,838.80	30,721,291.87	-365,546.93	-1.18
29	开发支出				
30	商誉				



资产评估结果分类汇总表

表2
共2页第2页

评估基准日：2022年3月31日

被评估单位：九江诚源水务有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
31	长期待摊费用				
32	递延所得税资产				
33	其他非流动资产				
34	三、资产总计	34,981,857.17	34,756,426.44	-225,430.73	-0.64
35	四、流动负债合计	17,463,957.82	17,463,957.82		
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	160,448.89	160,448.89		
41	预收款项				
42	合同负债				
43	应付职工薪酬	50,484.30	50,484.30		
44	应交税费	153,096.09	153,096.09		
45	其他应付款	14,399,928.54	14,399,928.54		
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	应付股利	2,700,000.00	2,700,000.00		
49	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	租赁负债				
49	长期应付款				
50	预计负债				
51	递延收益				
52	递延所得税负债				
53	其他非流动负债				
54	六、负债合计	17,463,957.82	17,463,957.82		
55	七、净资产(所有者权益)	17,517,899.35	17,292,468.62	-225,430.73	-1.29



评估机构：江西恒源资产评估咨询有限公司

流动资产评估汇总表

表3
共1页第1页

评估基准日：2022年3月31日

被评估单位：九江诚源水务有限公司

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%
3-1	货币资金	700,103.63	700,103.63		
3-2	交易性金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据				
3-5	应收账款	1,818,885.61	1,818,885.61		
3-6	应收款项融资				
3-7	预付款项	115,479.20	115,479.20		
3-8	其他应收款	983,443.08	983,443.08		
3-9	存货	158,383.59	158,383.59		
3-10	合同资产				
3-11	持有待售资产				
3-12	一年内到期的非流动资产				
3-13	其他流动资产				
3	流动资产合计	3,776,295.11	3,776,295.11		



评估人员：吴旭明

被评估单位填报人：沈思君

填表日期：2022年9月5日

货币资金评估汇总表

表3-1
共1页第1页

评估基准日：2022年3月31日

被评估单位：九江诚源水务有限公司

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%
3-1-1	货币资金-现金	299.24	299.24		
3-1-2	货币资金-银行存款	699,804.39	699,804.39		
3-1-3	货币资金-其他货币资金				
3-1	货币资金合计	700,103.63	700,103.63		

被评估单位填报人：沈思君
填表日期：2022年9月5日

评估人员：吴旭明、程冰仙

货币资金---现金评估明细表

表3-1-1
共1页第1页

评估基准日:2022年3月31日

被评估单位:九江诚源水务有限公司

金额单位:人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	备注
1	九江诚源水务有限公司	人民币			299.24	299.24	
合 计					299.24	299.24	

被评估单位填报人:沈思君
评估日期:2022年9月5日
评估人员:吴旭明、程冰仙

货币资金——银行存款评估明细表

表3-1-2
共1页第1页

评估基准日：2022年3月31日

被评估单位：九江诚源水务有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日 汇率	账面价值	评估价值	备注
1	农业银行九江华飞支行	02334	人民币			114,534.39	114,534.39	
2	中国建设银行九江石化支行	03110	人民币			585,270.00	585,270.00	
						699,804.39	699,804.39	

合计

被评估单位填报人：沈思君
评估人员：吴旭明、程冰仙
填表日期：2022年9月5日

预付款项评估明细表

表3-7
共1页第1页

评估基准日：2022年3月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：九江诚源水务有限公司

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账面价值	账龄		评估价值	备注
					1年以内	1-2年		
1	南京蓝奥环保设备有限公司	预付生化池推流机, 潜水回流泵, 穿墙管, 拍门	2022年3月	66,500.00	66,500.00		66,500.00	
2	江西理文化工有限公司	预付双氧水货款	2022年3月	32,111.20	32,111.20		32,111.20	
3	九江九宏新材料有限公司	采购次氯酸钠00996450	2022年3月	1568.00	1,568.00		1,568.00	
4	九江博文科技服务有限公司	高企专利申报费	2021年2月	15,300.00		15,300.00	15,300.00	
预付款项合计				115,479.20	100,179.20	15,300.00	115,479.20	
减：预付款项坏账准备				-	-	-	-	
预付款项净额				115,479.20	100,179.20	15,300.00	115,479.20	

被评估单位填报人：沈思君
填表日期：2022年9月5日

评估人员：吴旭明、程冰仙

存货评估汇总表

表3-9
共1页第1页

被评估单位：九江诚源水务有限公司

评估基准日：2022年3月31日

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
3-9-1	在途物资				
3-9-2	原材料	158,383.59	158,383.59		
3-9-3	在库周转材料				
3-9-4	委托加工物资				
3-9-5	产成品(库存商品、开发产品、农产品)				
3-9-6	在产品(自制半成品)				
3-9-7	发出商品				
3-9-8	在用周转材料				
3-9	存货净额	158,383.59	158,383.59		

被评估单位填报人：沈思君
填表日期：2022年9月5日

评估人员：程冰仙

存货——原材料评估明细表

评估基准日：2022年3月31日

被评估单位：九江诚源水务有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值		评估价值		备注
				数量	单价	实际数量	单价	
1	生产药剂\硫酸		千克	55,199.00	0.87	55,199.00	0.87	47,903.05
2	生产药剂\硫酸亚铁		千克	53,615.00	0.62	53,615.00	0.62	33,360.43
3	生产药剂\双氧水		千克	8,543.00	0.87	8,543.00	0.87	7,465.48
4	生产药剂\石灰粉		千克	104,380.00	0.53	104,380.00	0.53	55,041.29
5	蚊香		合	8.00	5.00	8.00	5.00	40.00
6	矿泉水		瓶	216.00	1.33	216.00	1.33	288.28
7	中性笔		盒	1.00	24.00	1.00	24.00	24.00
8	心相印抽纸		提	1.00	18.00	1.00	18.00	18.00
9	硫酸		瓶	4.00	28.32	4.00	28.32	113.27
10	定性滤纸		盒	5.00	15.93	5.00	15.93	79.64
11	皮头直型滴管		支	9.00	1.33	9.00	1.33	11.94
12	玻璃量筒		个	1.00	6.20	1.00	6.20	6.20
13	具塞比色管		支	3.00	6.18	3.00	6.18	18.55
14	机封		个	3.00	40.00	3.00	40.00	120.00
15	灯头		个	6.00	2.00	6.00	2.00	12.00
16	PVC底阀		个	10.00	17.70	10.00	17.70	176.99
17	PVC活接		个	4.00	10.18	4.00	10.18	40.70
18	PVC法兰		片	2.00	10.00	2.00	10.00	20.00
19	一次性手套		双	60.00	1.94	60.00	1.94	116.68
20	软抄		本	24.00	1.39	24.00	1.39	33.24

存货——原材料评估明细表

表3-9-2
共3页第2页

评估基准日：2022年3月31日

被评估单位：九江诚源水务有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值		评估价值			备注	
				数量	单价	金额	实际数量	单价		金额
21	出库单		本	5.00	1.50	7.50	5.00	1.50	7.50	
22	A4纸		包	3.00	24.65	73.95	3.00	24.65	73.95	
23	拖把头		个	1.00	35.00	35.00	1.00	35.00	35.00	
24	档案盒		个	22.00	3.75	82.50	22.00	3.75	82.50	
25	打草机刀片		块	3.00	14.17	42.50	3.00	14.17	42.50	
26	空压机润滑油		桶	1.00	191.15	191.15	1.00	191.15	191.15	
27	光钎收发器		套	1.00	127.66	127.66	1.00	127.66	127.66	
28	闸阀		个	1.00	44.00	44.00	1.00	44.00	44.00	
29	酸式滴定管		支	2.00	57.52	115.04	2.00	57.52	115.04	
30	电极		支	1.00	707.96	707.96	1.00	707.96	707.96	
31	拖把		个	1.00	15.00	15.00	1.00	15.00	15.00	
32	PVC直接		个	7.00	1.86	12.99	7.00	1.86	12.99	
33	标牌		个	40.00	4.99	199.60	40.00	4.99	199.60	
34	中性笔芯		盒	4.00	17.50	70.00	4.00	17.50	70.00	
35	洗手液		袋	7.00	10.00	70.00	7.00	10.00	70.00	
36	锁		个	8.00	40.00	320.00	8.00	40.00	320.00	
37	记事本		本	5.00	26.00	130.00	5.00	26.00	130.00	
38	拖轮		个	1.00	176.99	176.99	1.00	176.99	176.99	
39	设备机封		个	1.00	353.98	353.98	1.00	353.98	353.98	
40	档案袋		个	18.00	1.00	18.00	18.00	1.00	18.00	
41	蚊香盘		个	3.00	1.00	3.00	3.00	1.00	3.00	
42	垃圾袋		扎	1.00	12.50	12.50	1.00	12.50	12.50	
43	收据		本	7.00	1.50	10.50	7.00	1.50	10.50	
44	滤膜		盒	2.00	19.00	38.00	2.00	19.00	38.00	

存货---原材料评估明细表

评估基准日:2022年3月31日

被评估单位:九江诚源水务有限公司

金额单位:人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值		评估价值		备注		
				数量	单价	金额	实际数量		单价	金额
45	进项税封面		个	48.00	0.37	17.80	48.00	0.37	17.80	
46	漏斗		个	2.00	6.20	12.39	2.00	6.20	12.39	
47	玻璃棉管		米	7.00	11.91	83.36	7.00	11.91	83.36	
48	取暖器		台	3.00	309.00	927.00	3.00	309.00	927.00	
49	黄凡士林		瓶	1.00	13.27	13.27	1.00	13.27	13.27	
50	在线式PH计		套	1.00	2,035.40	2,035.40	1.00	2,035.40	2,035.40	
51	标签纸		张	57.00	0.31	17.66	57.00	0.31	17.66	
52	玻璃量筒		个	2.00	7.08	14.16	2.00	7.08	14.16	
53	氨氮标液		瓶	5.00	76.11	380.53	5.00	76.11	380.53	
54	溶解氧仪		个	1.00	1,061.95	1,061.95	1.00	1,061.95	1,061.95	
55	溶解氧电极		个	1.00	3,893.81	3,893.81	1.00	3,893.81	3,893.81	
56	溶解氧侵入式支架		个	1.00	176.99	176.99	1.00	176.99	176.99	
57	抗坏血酸		瓶	1.00	34.00	34.00	1.00	34.00	34.00	
58	硫酸银		瓶	1.00	519.11	519.11	1.00	519.11	519.11	
59	碘化汞		瓶	1.00	247.79	247.79	1.00	247.79	247.79	
60	邻菲罗啉		瓶	1.00	18.78	18.78	1.00	18.78	18.78	
61	碘化钾		瓶	1.00	343.51	343.51	1.00	343.51	343.51	
62	氢氧化钠		瓶	1.00	18.52	18.52	1.00	18.52	18.52	
63	过硫酸钾(默克)		瓶	1.00	440.00	440.00	1.00	440.00	440.00	
64	钼酸铵		瓶	2.00	190.00	380.00	2.00	190.00	380.00	
合 计				222,377.00		158,383.59	222,377.00		158,383.59	

被评估单位填报人:沈思君
填表日期:2022年9月5日

评估人员:程冰仙

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年3月31日

被评估单位：九江诚源水务有限公司

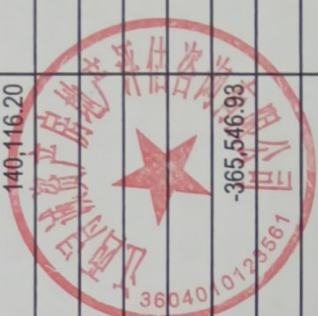
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	股权投资				
4-2	其他股权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	其他权益工具投资				
4-6	其他非金融金融资产				
4-7	投资性房地产				
4-8	固定资产	118,723.26	258,839.46	140,116.20	118.02
4-9	在建工程				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产	31,086,838.80	30,721,291.87	-365,546.93	-1.18
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
4	非流动资产合计	31,205,562.06	30,980,131.33	-225,430.73	-0.72

被评估单位填报人：沈思君

评估人员：吴旭明

填表日期：2022年9月5日



固定资产评估汇总表

表4-8
共1页第1页

评估基准日: 2022年3月31日

被评估单位: 九江诚源水务有限公司

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%						
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值					
	房屋建筑物类合计													
4-8-1	固定资产-房屋建筑物													
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施													
4-8-3	固定资产-管道及沟槽													
4-8-4	固定资产-井巷工程													
	设备类合计	422,619.82	118,723.26	419,729.32	258,839.46	-2,890.50	140,116.20	-0.68	118.02					
4-8-5	固定资产-机器设备	160,190.71	56,017.60	160,190.71	108,313.56		52,295.96		93.36					
4-8-6	固定资产-车辆	185,535.90	38,653.40	182,645.40	118,719.51	-2,890.50	80,066.11	-1.56	207.14					
4-8-7	固定资产-电子设备	76,893.21	24,052.26	76,893.21	31,806.39		7,754.13		32.24					
4-8-8	固定资产-船舶													
4-8-9	固定资产-办公家具													
4-8-10	固定资产-土地													
4-8-11	固定资产清理													
4-8	固定资产合计	422,619.82	118,723.26	419,729.32	258,839.46	-2,890.50	140,116.20	-0.68	118.02					

被评估单位填报人: 沈思君

评估人员: 程冰仙

填表日期: 2022年9月5日

固定资产---车辆评估明细表

评估基准日:2022年3月31日

被评估单位:九江诚源水务有限公司

金额单位:人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称	规格型号	生产厂家	购置日期	启用日期	计量单位	数量	已行驶里程(公里)	账面价值		评估价值		备注		
										原值	净值	原值	成新率%		净值	
1	赣G0A791	大众汽车	帕萨特		2018年1月22日	2018年1月22日	辆	1	97569	185,535.90	38,653.40	182,645.40	65.00%	118,719.51		
										185,535.90	38,653.40	182,645.40		118,719.51		
固定资产-车辆合计																

被评估单位填报人:沈思君
填表日期:2022年9月5日

评估人员:程冰仙

固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日:2022年3月31日

被评估单位:九江诚源水务有限公司

金额单位:人民币元

序号	设备名称	规格型号	购置日期	启用日期	计量单位	数量	账面价值		评估价值			备注	
							原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	热水器	美的空气能热水器	2012/1/31	2012/1/31	套	1	15,800.00	790.00	15,800.00	15.00%	2,370.00		
2	割草机		2013/6/30	2013/6/30	台	1	1,600.00	80.00	1,600.00	15.00%	240.00		
3	540打印机		2014/12/31	2014/12/31	台	1	1,600.00	80.00	1,600.00	15.00%	240.00		
4	电脑		2015/4/30	2015/4/30	台	1	1,300.00	65.00	1,300.00	15.00%	195.00		
5	电脑		2015/11/30	2015/11/30	台	1	2,100.00	105.00	2,100.00	15.00%	315.00		
6	电脑		2016/3/31	2016/3/31	台	1	2,818.00	140.90	2,818.00	15.00%	422.70		
7	打印机	一体打印机	2016/11/30	2016/11/30	台	1	1,139.00	56.95	1,139.00	15.00%	170.85		
8	电脑	dell电脑7040MT	2016/12/31	2016/12/31	台	2	8,119.66	405.98	8,119.66	15.00%	1,217.95		
9	电脑		2017/3/31	2017/3/31	台	1	2,750.00	137.60	2,750.00	15.00%	412.50		
10	空调	格力	2017/6/30	2017/6/30	台	1	2,800.00	273.19	2,800.00	40.63%	1,137.50		
11	空调	格力KFR-32GW	2019/7/31	2019/7/31	台	1	2,477.88	1,222.52	2,477.88	66.63%	1,650.89		
12	台式机打印机		2018/11/30	2018/11/30	台	1	4,671.00	1,712.60	4,671.00	33.40%	1,560.11		
13	LED显示屏		2019/9/30	2019/9/30	台	1	16,500.00	8,662.50	16,500.00	68.75%	11,343.75		
14	格力空调		2020/8/31	2020/8/31	台	1	2,548.67	1,782.02	2,548.67	80.25%	2,045.31		
15	电脑		2020/8/31	2020/8/31	台	1	2,186.00	1,528.41	2,186.00	68.40%	1,495.22		
16	中控电脑显示器		2021/3/31	2021/3/31	台	1	799.00	647.23	799.00	80.00%	639.20		
17	运行部电脑		2021/3/31	2021/3/31	台	2	5,936.00	4,808.12	5,936.00	80.00%	4,748.80		
18	高压清洗机		2021/7/31	2021/7/31	台	1	1,748.00	1,554.24	1,748.00	91.63%	1,601.61		
固定资产-电子设备合计							20	76,893.21	24,052.26	76,893.21		31,806.39	

评估人员:程冰仙

被评估单位填报人:沈思君
填表日期:2022年9月5日

无形资产评估汇总表

评估基准日: 2022年3月31日

被评估单位: 九江诚源水务有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	账面净额	评估价值	增减值	增值率%
4-13-1	无形资产-土地使用权				
4-13-2	无形资产-矿业权				
4-13-3	无形资产-其他无形资产	31,086,838.80	30,721,291.87	-365,546.93	-1.18
4-12	无形资产合计	31,086,838.80	30,721,291.87	-365,546.93	-1.18



评估人员: 吴旭明

被评估单位填报人: 沈思君
填表日期: 2022年9月5日

无形资产——房屋建筑物、构筑物、管道及沟槽评估明细表

表4-13-3-1
共2页第1页

评估基准日：2022年3月31日

被评估单位：九江诚源水务有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	详细地址	用途	檐高 (m)	层高 (m)	总层数	结构	建成年月	计量单位	数量	账面价值		评估价值		备注
											原值	净值	原值	成新率%	
一期初始建设															
1	辅助用房	姑塘镇东五路1号	生产	5.5	5.8	1	框架	2012年1月	m ²	705.36		1,038,281.61	63.00%	654,117.42	
2	加药房	姑塘镇东五路1号	生产		3.8	1	框架	2010年12月	m ²	57.84		93,785.60	62.00%	58,147.07	
3	值班室	姑塘镇东五路1号	生产		3.3	1	砖混	2010年12月	m ²	37.63		79,523.34	62.00%	49,304.47	
4	综合楼	姑塘镇东五路1号	生产	3.6/3	10.7	3	框架	2010年12月	m ²	1,059.54		2,143,803.93	62.00%	1,329,158.43	
5	综合楼装饰工程							2010年12月	项	1.00					- 井入序号4
6	二沉池							2012年1月	座	1.00		1,853,295.67	63.00%	1,167,576.27	
7	污泥池							2012年1月	座	1.00		171,687.65	63.00%	108,163.22	
8	细格栅和旋流沉砂池							2012年1月	座	1.00		255,887.90	63.00%	161,209.38	
9	消毒池							2012年1月	座	1.00		579,852.04	63.00%	365,306.79	
10	氧化沟							2012年1月	座	1.00		10,169,926.98	63.00%	6,407,054.00	
11	调节池							2012年1月	座	1.00		1,806,621.26	63.00%	1,138,171.39	
12	水电安装							2012年1月	项	1.00	10,434,823.83	261,814.78	63.00%	164,943.31	6,915,296.28
13	化纤工业基地污水处理厂(签证工程)							2012年1月	项	1.00		2,026,335.50	63.00%	1,276,591.36	
14	大门、道路、围墙							2012年1月	项	1.00		2,247,972.53	63.00%	1,416,222.70	
15	辅助用房设备安装							2012年1月	项	1.00		112,319.22	63.00%	70,761.11	
16	氧化沟设备安装							2012年1月	项	1.00		393,391.72	63.00%	247,836.78	
17	加药间设备安装							2012年1月	项	1.00		22,576.11	63.00%	14,222.95	
18	调节池设备安装							2012年1月	项	1.00		64,889.48	63.00%	40,880.37	
19	消毒池设备安装							2012年1月	项	1.00		31,535.57	63.00%	19,867.41	
20	污泥浓缩池设备安装							2012年1月	项	1.00		40,344.67	63.00%	25,417.14	
21	细格栅和旋流沉砂池设备安装							2012年1月	项	1.00		66,301.23	63.00%	41,769.77	
22	轴流式二沉池设备安							2012年1月	项	1.00		142,628.61	63.00%	89,856.03	
23	室外工艺管道							2012年1月	项	1.00		1,825,247.34	63.00%	1,149,905.82	
提标改造															

无形资产——房屋建筑物、构筑物、管道及沟槽评估明细表

表4-13-3-1
共2页第2页

评估基准日：2022年3月31日

被评估单位：九江诚源水务有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	详细地址	用途	檐高 (m)	层高 (m)	总层数	结构	建成年月	计量单位	数量	账面价值		评估价值			备注
											原值	净值	原值	成新率%	净值	
24	在线仪表间	姑塘镇东五路1号	生产	3.7	4	1	砖混	2016年12月	m ²	22.46		60,232.43	73.00%	43,969.67		
25	加药池 加药间	姑塘镇东五路1号	生产				砖混	2016年12月	m ²	57.84		93,100.95	73.00%	67,963.69		
26	沉淀池							2016年12月	座	1.00		2,430,581.71	73.00%	1,774,324.65		
27	芬顿池改造							2016年12月	项	1.00		350,246.46	73.00%	255,679.91		
28	简易钢棚基础 两个							2016年12月	项	1.00		176,305.34	73.00%	128,702.90		
29	辅助用房及综合水池 (包括滤布滤池、紫外线消毒池)							2016年12月	项	1.00	3,612,979.27	1,316,061.13	73.00%	960,724.62		
30	标准排放井							2016年12月	座	1.00		105,773.99	73.00%	77,215.02		
31	污泥井							2016年12月	座	1.00		112,747.93	73.00%	82,305.99		
32	反应池							2016年12月	座	1.00		343,205.29	73.00%	250,539.86		
33	设备基础							2016年12月	项	1.00		23,691.02	73.00%	17,294.44		
34	签证工程							2016年12月	项	1.00		702,096.26	73.00%	512,530.27		
35	安装工程							2016年12月	项	1.00		17,597.13	73.00%	12,845.90		
36	室外路沿石及凉亭工							2016年12月	项	1.00		108,416.46	73.00%	79,144.01		
无形资产-房屋建筑物合计											14,047,803.10	9,736,389.85	31,268,078.81	20,259,724.12		

被评估单位填报人：沈思君

填表日期：2022年9月5日

评估人员：刘邓德、宋秀水

无形资产---机器设备评估明细表

表4-13-3-5
共6页第1页

评估基准日:2022年3月31日

被评估单位:九江诚源水务有限公司

金额单位:人民币元

序号	设备存放地	设备名称	规格型号	生产厂家	购置日期	启用日期	计量单位	数量	账面价值		评估价值		备注	
									原值	净值	原值	成新率 %		净值
一期初始设备														
1	二沉池	刮吸泥机	参数:直径45m, 配电功率N=1.5kw*2		2011年6月	2011年12月	套	1			1,009,926.52	31.00%	313,077.22	
2	初沉池	行车刮泥机	9.0*45m		2011年6月	2011年12月	套	1			159,462.08	31.00%	49,433.24	
3	进水池	潜水排污泵	WQ1000-10-45		2011年6月	2011年12月	套	2						未见实物
4	进水池	回转式耙齿式格	B=1500mm,H=8.5m,		2011年6月	2011年12月	套	1			159,462.08	31.00%	49,433.24	
5		插板闸门	不锈钢z型, B*B=1500*3000mm		2011年6月	2011年12月	台	4						未见实物
6		插板闸门	不锈钢z型, B*B=1000*3000mm		2011年6月	2011年12月	台	2						未见实物
7	厌氧池	回转式细格栅	B=1500mm,H=1.9m,		2011年6月	2011年12月	台	1			106,308.06	31.00%	32,955.50	
8	集流池	砂水分离器	处理量Q=12-20L/S, 螺旋直径280mm, N=0.37kw		2011年6月	2011年12月	套	1			212,616.11	22.00%	46,775.54	
9		附壁方插板闸门	参数: 1000*1000, 渠深		2011年6月	2011年12月	台	2						未见实物
10		附壁方插板闸门	参数: 600*600, 渠深8.0m		2011年6月	2011年12月	台	2						未见实物
11	风机房	风机	MFSR250, 90kw		2011年6月	2011年12月	台	3			637,848.33	22.00%	140,326.63	
12		曝气器	直径200mm		2011年6月	2011年12月	只	3800						未见实物
13	生化池	潜水推流器	QJB2000/52-4/9, 5.5kw		2011年6月	2011年12月	台	6			637,848.36	22.00%	140,326.64	
14		二氧化氯发生器	产氧量: 12Kg/h自动控制		2011年6月	2011年12月	台	1						未见实物
15		污泥泵	G50-2		2011年6月	2011年12月	台	2						未见实物
16		污泥回流泵			2011年6月	2011年12月	台	2						未见实物
17	生化池	潜水污泥回流泵	QHB15, 15kw		2011年6月	2011年12月	台	2			53,154.02	15.00%	7,973.10	
18	压滤机	厢式压滤机	过滤面积160平方米		2011年6月	2011年12月	台	2			637,848.34	22.00%	140,326.63	
19	进水池	进水流流量计			2011年6月	2011年12月	套	1			42,523.22	22.00%	9,355.11	
20		出水流流量计			2011年6月	2011年12月	套	1						未见实物
21	进水池	COD在线检测仪器	范围: 0-1000mg/l		2011年6月	2011年12月	套	1			85,046.44	22.00%	18,710.22	
22	设备间	COD在线检测仪器	范围: 0-200mg/l		2011年6月	2011年12月	套	1			85,046.44	22.00%	18,710.22	
23	进水池、设备间	氨氮在线检测仪	范围: 0-50mg/l		2011年6月	2011年12月	套	2			170,092.88	22.00%	37,420.43	
24	进水池	数采仪	K37		2011年6月	2011年12月	套	2			31,892.42	22.00%	7,016.33	
25	初沉池	PH在线检测仪器	范围: 1-14		2011年6月	2011年12月	套	1			159,462.08	22.00%	35,081.66	
26		DO在线			2011年6月	2011年12月	套	1						未见实物
27	生化池	在线污泥浓度计			2011年6月	2011年12月	套	1			63,784.83	22.00%	14,032.66	
28	初沉池	ORP在线			2011年6月	2011年12月	套	1			21,261.61	22.00%	4,677.55	
									17,084,308.02		11,321,987.70			

无形资产——机器设备评估明细表

评估基准日: 2022年3月31日

被评估单位: 九江诚源水务有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备存放地	设备名称	规格型号	生产厂家	购置日期	启用日期	计量单位	数量	账面价值		评估价值		备注	
									原值	净值	原值	成新率 %		
29	进水池	超声波液位计			2011年6月	2011年12月	套	3			31,892.43	22.00%	7,016.33	
30		加药装置	JY-1000		2011年6月	2011年12月	套	4			-	-	-	未见实物
31		污泥浓缩反应器			2011年6月	2011年12月	套	2			-	-	-	未见实物
32		污泥稳压罐			2011年6月	2011年12月	套	1			-	-	-	未见实物
33	进水池	起重设备	2t, 跨度K=15m, 4.9kw		2011年6月	2011年12月	台	1			31,892.42	38.00%	12,119.12	
34		自控系统			2011年6月	2011年12月	套	1			-	-	-	未见实物
35	全厂	视频监控系統			2011年6月	2011年12月	套	1			159,462.08	22.00%	35,081.66	
36		变频器			2011年6月	2011年12月	套	1			-	-	-	未见实物
37	风机房	变频器			2011年6月	2011年12月	套	1			212,616.11	22.00%	46,775.54	
38	终沉池	全桥式周边刮泥机	XG40-4.5	宜兴科学环保设备有限公司	2016年7月	2016年12月	台	1			752,623.40	60.00%	451,574.04	
提标改造														
39	反应池	搅拌机	BLD14-43-5.5KW	宜兴科学环保设备有限公司	2016年7月	2016年12月	台	4			71,499.20	48.00%	34,319.62	
40	石灰池	搅拌机	BLD14-43-5.5KW	宜兴科学环保设备有限公司	2016年7月	2016年12月	台	2			35,749.60	48.00%	17,159.81	
41		搅拌机	BLD14-12-1.5KW	宜兴科学环保设备有限公司	2016年7月	2016年12月	台	3			-	-	-	未见实物
42	滤布池	纤维转盘过滤器	HGW-3000-10	宜兴科学环保设备有限公司	2016年7月	2016年12月	台	1			1,118,210.21	48.00%	536,740.90	
43		紫外线消毒柜	GT3333	深圳海川环境科技有限公司	2016年7月	2016年12月	台	1			595,325.11	48.00%	285,756.05	
44	双氧水罐区	催化反应罐	处理量10000t/d	宜兴科学环保设备有限公司	2016年7月	2016年12月	台	2			1,166,566.28	70.00%	816,596.40	
45	双氧水罐区	双氧水罐	卧式70m³	宜兴科学环保设备有限公司	2016年7月	2016年12月	台	1			235,194.81	-	-	已坏
46	硫酸罐区	浓硫酸罐	卧式70m³	宜兴科学环保设备有限公司	2016年7月	2016年12月	台	1			188,155.85	70.00%	131,709.10	
47	双氧水罐区	双氧水罐	立式55m³	台州宏远不锈钢制品有限公司	2016年7月	2016年12月	台	1			329,272.74	70.00%	230,490.92	
48	石灰房	自吸泵(用于石灰加药)	40ZWB-1.5	上海蓝工泵业有限公司	2016年7月	2016年12月	台	2			11,289.34	43.00%	4,854.42	
49	亚铁解池	聚丙烯酰胺泵(用于亚铁)	FS(Z)-32*25-11R	上海宁贡机电有限公司	2016年7月	2016年12月	台	2			11,289.34	43.00%	4,854.42	
50	芬顿反应池	混流式水泵(源水泵1)	YE2-180W-4	盐城瑞佳泵业有限公司	2016年7月	2016年12月	台	1			16,934.02	43.00%	7,281.63	

无形资产——机器设备评估明细表

评估基准日:2022年3月31日

被评估单位:九江诚源水务有限公司

金额单位:人民币元

序号	设备存放地	设备名称	规格型号	生产厂家	购置日期	启用日期	计量单位	数量	账面价值		评估价值		备注	
									原值	净值	原值	成新率 %		
51	芬顿反应池	混流式水泵(源水泵2)	YE2-180M-4	盐城瑞佳泵业有限公司	2016年7月	2016年12月	台	1			11,289.34	43.00%	4,854.42	
52	硫酸罐区	氟合金离心泵(用于硫酸进)	65FSB-202	上海沪迪机电	2016年7月	2016年12月	台	1			11,289.34	43.00%	4,854.42	
53	双氧水罐区	不锈钢自吸泵(用于双氧水进)	GB600/0.2	浙江力高泵业	2016年7月	2016年12月	台	1	6,725,750.84	5,251,613.97	9,407.80	43.00%	4,045.35	
54	污泥房	隔膜泵	DN80cm	马松泵业	2016年7月	2016年12月	台	2			9,784.12	43.00%	4,207.17	
55	石灰房旁	石灰罐		九江市蓝鹰设备检修安装公司	2016年7月	2016年12月	个	1			49,942.21	70.00%	34,959.55	
56		自吸泵、离心		九江锋利五金电泵贸易有限公司	2016年7月	2016年12月	项	1			-	-	-	未见实物
57		PLC柜		无锡博锐自控科技有限公司	2016年7月	2016年12月	项	1			-	-	-	未见实物
58		电磁流量计		上海控锐自动化技术有限公司	2016年7月	2016年12月	项	1			-	-	-	未见实物
59		液位计		杭州富阳硕华电子有限公司	2016年7月	2016年12月	项	1			-	-	-	未见实物
60		管道流量计		余姚市振兴流量仪表有限公司	2016年7月	2016年12月	项	1			-	-	-	未见实物
61		在线仪		杭州安纳普自动化仪表有限公司	2016年7月	2016年12月	项	1			-	-	-	未见实物
62		潜水排污泵		南京中德环保设备制造有限公司	2016年7月	2016年12月	项	1			-	-	-	未见实物
63	全厂	视频监控(工程项目验收报告)		九江华创科技有限公司	2016年7月	2016年12月	套	1			37,612.36	48.00%	18,053.93	
64		巴歇尔槽		金湖冠宇仪表有限公司	2016年7月	2016年12月	项	1			-	-	-	未见实物
65		脉冲阻尼器、背压阀等货物购销		浙江力高泵业科技有限公司	2016年7月	2016年12月	项	1			-	-	-	未见实物
66		隔膜式计量泵、二期水泵款		浙江力高泵业科技有限公司	2016年7月	2016年12月	项	1			-	-	-	未见实物
67		戴尔电脑		上海恩明信息技术有限公司	2016年7月	2016年12月	项	1			-	-	-	未见实物
68		排污泵、水带、接头		九江经济技术开发区九鼎数控服务中	2016年7月	2016年12月	项	1			-	-	-	未见实物
无法与审核报告对应的部分														
69	化验室	酸度计	PHS-3C	上海精密科学仪器有限公司	2011年6月	2011年12月	台	1			612.34	27.00%	165.33	

无形资产——机器设备评估明细表

评估基准日：2022年3月31日

被评估单位：九江诚源水务有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备存放地	设备名称	规格型号	生产厂家	购置日期	启用日期	计量单位	数量	账面价值		评估价值		备注	
									原值	净值	原值	成新率 %		
70	化验室	生化培养箱	SPX-205B	泰斯特 天津市泰斯特仪器 有限公司	2011年6月	2011年12月	台	1	-	-	7,877.43	27.00%	2,126.91	
71	化验室	电热鼓风干燥箱	101型系列	南京江南永新光学 有限公司	2011年6月	2011年12月	台	1	-	-	2,790.59	27.00%	753.46	
72	化验室	显微镜	XSP-3CA	长沙高新开发区湘 仪天平仪器设备有 限公司	2011年6月	2011年12月	台	1	-	-	2,280.31	27.00%	615.68	
73	化验室	电子天平	AEY-220	天津市普瑞斯仪器 有限公司	2011年6月	2011年12月	台	1	-	-	1,839.13	27.00%	496.57	
74	化验室	冰柜		上海三申医疗器械 有限公司	2011年6月	2011年12月	台	1	-	-	956.78	15.00%	143.52	
75	化验室	可见分光光度仪	721.00	南京中德泵业	2011年6月	2011年12月	台	1	-	-	1,275.70	22.00%	280.65	
76	化验室	不锈钢蒸汽灭菌 器	YX280A	无锡科字环保	2011年6月	2011年12月	台	1	-	-	2,445.09	22.00%	537.92	
77	进水池	提升泵	250WQ800-13-45	南京中德泵业	2011年6月	2011年12月	台	2	-	-	11,289.34	15.00%	1,693.40	
78	进水池	混水采样器		聚光科技	2011年6月	2011年12月	台	1	-	-	20,198.53	22.00%	4,443.68	
79	进水池	变频器			2011年6月	2011年12月	台	1	-	-	212,616.11	22.00%	46,775.54	
80	生化池	启闭机	800x800mm		2018年5月	2018年6月	台	1	-	-	4,139.42	59.00%	2,442.26	
81	风机房	水冷风机			2011年6月	2011年12月	台	2	-	-	1,658.42	22.00%	364.85	
82	风机房	降温风机			2018年6月	2018年6月	台	2	-	-	1,658.42	59.00%	978.47	
83	污泥房	螺杆空压机	BET-30APW+	博莱特公司	2019年5月	2019年5月	台	1	-	-	39,512.73	77.00%	30,424.80	
84	辅助房外	变压器	310KVA		2011年4月	2011年12月	台	1	-	-	37,631.16	36.00%	13,547.22	
85	生化池/ 二沉池	排空管	DIY400mm		2011年4月	2011年12月	m	210	-	-	-	-	-	并入管道安 装项目
86	生化池	压缩风管	DIY600mm		2011年4月	2011年12月	m	100	-	-	-	-	-	并入管道安 装项目
87	生化池	压缩风管	DIY125mm		2011年4月	2011年12月	m	200	-	-	-	-	-	并入管道安 装项目
88	硫酸罐	硫酸投加泵	GB1000/0.2	浙江力高泵业	2016年6月	2016年12月	台	2	-	-	11,289.34	43.00%	4,854.42	
89	双氧水 罐区	双氧水卸料泵	50WB122-31	台州凯霸机电	2016年6月	2016年12月	台	1	-	-	6,378.48	43.00%	2,742.75	
90	双氧水 罐区	双氧水流量计	ISF101/10MB4-L1.5M23	上海控锐	2016年5月	2016年12月	台	1	-	-	16,934.02	48.00%	8,128.33	
91	芬顿池	源水流量计	ISF101/10MB4-L350M23	上海控锐	2016年6月	2016年12月	台	2	-	-	33,868.04	48.00%	16,256.66	
92	芬顿池	源水变频器	ACS210-01-125A-4	ABB	2016年6月	2016年12月	台	2	-	-	376,311.70	48.00%	180,629.62	
93	亚铁溶 解池	亚铁液位计	cy-405	富阳硕华电子	2016年6月	2016年12月	台	2	-	-	5,268.38	48.00%	2,528.82	
94	亚铁溶 解池	亚铁流量计	ISF1010MB4-L32M23	上海控锐	2016年6月	2016年12月	台	1	-	-	16,934.02	48.00%	8,128.33	
95	芬顿池	芬顿池液位计	cy-405	富阳硕华电子	2016年7月	2016年12月	台	1	-	-	2,634.19	48.00%	1,264.41	

无形资产——机器设备评估明细表

评估基准日:2022年3月31日

被评估单位:九江诚源水务有限公司

金额单位:人民币元

序号	设备存放地	设备名称	规格型号	生产厂家	购置日期	启用日期	计量单位	数量	账面价值		评估价值		备注	
									原值	净值	原值	成新率 %		净值
96	芬顿池	PH计	PH2800	杭州安鲁普	2016年7月	2016年12月	台	1	-	-	2,163.79	48.00%	1,038.62	
97	亚铁池	亚铁搅拌机	BLD12-43-5.5kw	宜兴市科宇环保	2016年7月	2016年12月	台	2	-	-	35,749.60	48.00%	17,159.81	
98	双氧水罐区	双氧水罐液位计		上海浩奋	2016年7月	2016年12月	台	1	-	-	2,634.19	48.00%	1,264.41	
99	反应池	PH计	PH2800	杭州安鲁普	2016年7月	2016年12月	台	1	-	-	2,163.79	48.00%	1,038.62	
100	石灰乳	石灰池搅拌机	BLD14-43-5.5kw	宜兴市科宇环保	2016年7月	2016年12月	台	2	-	-	35,749.60	48.00%	17,159.81	
101	石灰乳	石灰池液位计	CY-405	富阳硕华电子	2016年7月	2016年12月	台	2	-	-	5,268.38	48.00%	2,528.62	
102	石灰乳	石灰塔螺旋给料	XW03	衡水科峰电机	2016年7月	2016年11月	台	1	-	-	2,351.95	47.00%	1,105.42	
103	石灰罐	石灰罐雷达物位	NKRD808	南京率创	2018年2月	2018年3月	台	1	-	-	3,678.08	58.00%	2,133.29	
104	生化池	小罗茨风机	MFSR125	章丘明风机械制造有限公司	2018年1月	2018年12月	台	1	-	-	10,913.04	69.00%	7,530.00	
105	硫酸罐	磁翻板液位计	0-3m	无锡科宇环保	2016年6月	2016年12月	台	1	-	-	2,634.19	48.00%	1,264.41	
106	终沉池	提升泵	80WQ80-13-7.5	章丘明风机械制造有限公司	2018年1月	2016年12月	台	2	-	-	11,289.34	43.00%	4,854.42	
107	石灰罐	仓壁振动物器	Y25-10-2	新乡天腾	2017年1月	2017年11月	台	1	-	-	1,618.13	57.00%	922.33	
108	出水在	流量计	ML-IAI超声波	北京九波声迪	2016年8月	2016年9月	台	1	-	-	16,934.02	47.00%	7,958.99	
109	出水在	PH计	PH2800	杭州安鲁普	2011年8月	2011年9月	台	1	-	-	2,163.79	21.00%	454.40	
110	出水在	数彩仪	K37环保采集器	广州博控	2011年8月	2011年9月	台	1	-	-	5,315.40	21.00%	1,116.23	
111	进水池房	PLC柜			2011年6月	2011年12月	个	1	-	-	-	-	-	井入水电气项目
112	进水池房	粗格栅网门电控柜			2011年6月	2011年12月	个	1	-	-	-	-	-	井入水电气项目
113	进水池	进水泵电控柜			2011年6月	2011年12月	个	2	-	-	425.24	15.00%	63.79	
114	旋流池	启闭机	1米4个, 0.8米2个		2011年6月	2011年12月	个	6	-	-	24,836.58	22.00%	5,464.05	
115	配电房	柜	高柜3个, 低柜1个		2011年6月	2011年12月	个	4	-	-	-	-	-	井入水电气项目
116	配电房	CPU柜	西门子SK7-300		2011年6月	2011年12月	个	1	-	-	-	-	-	井入水电气项目
117	螺丝风机房	高柜			2011年6月	2011年12月	个	3	-	-	-	-	-	井入水电气项目
118	机修间	砂轮机	750KW	杭州龙达砂轮机厂	2011年6月	2011年12月	台	1	-	-	1,323.53	31.00%	410.29	
119	机修间	切割机			2011年6月	2011年12月	台	1	-	-	1,545.72	31.00%	479.17	
120	机修间	钻床	Z512		2011年6月	2011年12月	台	1	-	-	4,892.51	31.00%	1,423.68	
121	污泥房	高柜			2011年6月	2011年12月	个	2	-	-	-	-	-	已停用, 井入水电气项目
122	污泥房	液位计			2011年6月	2011年12月	个	2	-	-	5,953.26	22.00%	1,309.72	1个在用, 1个停用

无形资产---机器设备评估明细表

表4-13-3-5
共6页第6页

评估基准日：2022年3月31日

被评估单位：九江诚源水务有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备存放地	设备名称	规格型号	生产厂家	购置日期	启用日期	计量单位	数量	账面价值		评估价值		备注
									原值	净值	原值	成新率 %	
123	生化池	配电箱			2011年6月	2011年12月	个	1	-	-	-	-	并入水电安装项目
124	生化池	溶解氧仪	D0		2011年6月	2011年12月	个	1	-	6,165.87	22.00%	1,356.49	
125	生化池出口	液位计			2011年6月	2011年12月	个	1	-	2,976.63	22.00%	654.86	
126	生化池出口	排泥泵	2.2kw		2011年6月	2011年12月	个	1	-	1,275.70	15.00%	191.36	
127	芬顿反应池	电控柜			2016年7月	2016年12月	个	1	-	-	-	-	并入水电安装项目
128	芬顿反应池	硫酸流量计			2016年7月	2016年12月	个	1	-	16,934.02	48.00%	8,128.33	
129	双氧水罐区	双氧水温度计			2016年7月	2016年12月	个	1	-	167.96	48.00%	80.62	
130	终沉池	启闭机			2016年7月	2016年12月	个	1	-	4,139.43	48.00%	1,986.93	
131	终沉池	液位计			2016年7月	2016年12月	个	1	-	2,634.19	48.00%	1,264.41	
132	石灰房	流量计			2016年7月	2016年12月	个	1	-	16,934.02	48.00%	8,128.33	闲置
133	石灰房	液位计			2016年7月	2016年12月	个	2	-	5,268.38	48.00%	2,528.82	闲置
无形资产-机器设备合计									23,810,058.86	16,573,611.67	10,425,081.93	4,190,260.75	

被评估单位填报人：沈思君

填表日期：2022年9月5日

评估人员：程冰仙

流动负债评估汇总表

表5
共1页第1页

评估基准日: 2022年3月31日

被评估单位: 九江诚源水务有限公司

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%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据				
5-5	应付账款	160,448.89	160,448.89		
5-6	预收款项				
5-7	合同负债				
5-8	应付职工薪酬	50,484.30	50,484.30		
5-9	应交税费	153,096.09	153,096.09		
5-10	其他应付款	14,399,928.54	14,399,928.54		
5-11	持有待售负债				
5-12	一年内到期的非流动负债				
5-13	应付股利	2,700,000.00	2,700,000.00		
5	流动负债合计	17,463,957.82	17,463,957.82		

被评估单位填报人: 沈思君
填表日期: 2022年9月5日

评估人员: 吴旭明、程冰仙



应付职工薪酬评估明细表

表5-8
共1页第1页

被评估单位：九江诚源水务有限公司

评估基准日：2022年3月31日

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	3月工资	2022年3月	50,484.30	50,484.30	
合 计			50,484.30	50,484.30	

被评估单位填报人：沈思君
填表日期：2022年9月5日

评估人员：吴旭明、程冰仙

