

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江众合科技股份有限公司拟转让股权所涉及的
瑞安市温瑞水处理有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告

格律沪评报字(2025)第157号

共一册 第一册

格律(上海)资产评估有限公司
GeLv (Shanghai) Assets Appraisal Co., Ltd

2025年8月8日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131190002202500233
合同编号:	GLJS-2025024
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	格律沪评报字(2025)第157号
报告名称:	浙江众合科技股份有限公司拟转让股权所涉及的瑞安市温瑞水处理有限公司的股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	43,000,000.00元
评估报告日:	2025年08月08日
评估机构名称:	格律(上海)资产评估有限公司
签名人员:	吴增凤 (资产评估师) 正式会员 编号: 31210043 戴圆 (资产评估师) 正式会员 编号: 32220105

吴增凤、戴圆已实名认可



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年08月13日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人	3
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	22
资产评估报告附件	23

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已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。

浙江众合科技股份有限公司拟转让股权所涉及的
瑞安市温瑞水处理有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告摘要

格律沪评报字（2025）第 157 号

浙江众合科技股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对瑞安市温瑞水处理有限公司的股东全部权益在 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：瑞安市温瑞水处理有限公司的股东全部权益。

评估范围：瑞安市温瑞水处理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用及负债。

评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法、资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经评估，瑞安市温瑞水处理有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值为人民币 4,300.00 万元，较其账面净资产 3,946.61 万元，增值 353.39 万元，增值率 8.95%。

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

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。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江众合科技股份有限公司拟转让股权所涉及的
瑞安市温瑞水处理有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告正文

格律沪评报字（2025）第 157 号

浙江众合科技股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对瑞安市温瑞水处理有限公司的股东全部权益在 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行资产评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为浙江众合科技股份有限公司，被评估单位为瑞安市温瑞水处理有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

企业名称：浙江众合科技股份有限公司

统一社会信用代码：91330000712562466B

类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：潘丽春

注册资本：人民币 67,820.7158 万元

营业期限：2010-02-08 至无固定期限

住所：杭州市滨江区江汉路 1785 号双城国际 4 号楼 17 层

经营范围：单晶硅及其制品、半导体元器件的开发、制造、销售与技术服务；计算机软件开发、技术转让及销售；建筑节能材料的开发、销售与技术服务；计算机系统集成；电子工程技术、电力自动化系统技术、通信系统技术的开发及咨询服务；风力发电工程、火力发电工程、环境保护工程、轨道交通工程的设计、施工、咨询及设备采购服务；高新技术产业的投资开发；计算机设备、电子设备、电力设备、电子元器件、电子材料、通讯设备、化工产品及其原料（除化学危险品和易制毒品）、金属材料的销售；经营进出口业务。

(二) 被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：瑞安市温瑞水处理有限公司

统一社会信用代码：91330381MA2CP0PR8K

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：石昊儒

注册资本：2,130 万人民币

营业期限：2018-04-20 至 9999-09-09

住所：浙江省温州市瑞安市上望街道进港公路滨海高新产业园区丁山垦区工业污水处理厂

经营范围：污废水处理；环境污染治理设施运营管理（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）

2. 历史沿革

瑞安市温瑞水处理有限公司于2018年4月由浙江众合科技股份有限公司出资组建，注册资本为人民币2,130.00元。

截至评估基准日2025年6月30日，瑞安市温瑞水处理有限公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占比
1	浙江众合科技股份有限公司	2,130.00	100.00%
	合计	2,130.00	100.00%

3. 公司近两年一期资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币万元

项目名称	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年06月30日
资产	11,008.62	11,183.43	11,200.54
负债	7,702.39	7,361.04	7,253.93
股东权益	3,306.23	3,822.39	3,946.61
项目名称	2023年度	2024年度	2025年1~6月
营业收入	1,440.37	1,932.63	766.55
利润总额	-26.46	516.16	124.22
净利润	-26.46	516.16	124.22

被评估单位 2023 年、2024 年的财务报表均已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告；被评估单位 2025 年上半年的财务数据摘自由企业盖章确认的财务报表。

4. 公司经营概况

公司成立于 2018 年，是为瑞安市丁山垦区污水处理厂一期工程 PPP 水处理项目而设立的项目公司，项目特许经营期 25 年 10 个月，包括项目建设期 10 个月，运营期 25 年（含试运营）自 2019 年 12 月 19 日至 2044 年 12 月 18 日。

公司项目设计年产能 365 万/立方米。近年来，公司实际污水处理量每年维持增长，近年来的污水处理量增长率均超过 20%。2025 年上半年污水处理量已达到 70.72 万立方米。随着污水处理量增长，公司已从 2024 年开始盈利，预计未来仍能保持增长。

5. 公司资质概况

序号	资质名称	证书编号	发证日期	有效期至
1	排污许可证	91330381MA2CPOPR8K001V	2020-01-01	2029-05-27

6. 公司经营管理结构

公司经营较为简单，管理层主要为总经理，下辖运营部。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位的母公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》，浙江众合科技股份有限公司拟转让瑞安市温瑞水处理有限公司股权，需对该经济行为所涉及的瑞安市温瑞水处理有限公司的股东全部权益在 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是瑞安市温瑞水处理有限公司的股东全部权益，评估范围是瑞安市温瑞水处理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、长期

待摊费用及负债。

根据企业提供的 2025 年 6 月 30 日的报表反映，截至评估基准日企业账面资产总额为 112,005,350.10 元，负债总额 72,539,274.16 元，净资产额为 39,466,075.94 元。具体包括流动资产 28,830,624.27 元；非流动资产 83,174,725.83 元；流动负债 33,639,274.16 元；非流动负债 38,900,000.00 元。

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。

（一）委估主要资产情况

纳入本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、无形资产和长期待摊费用。

流动资产主要包括货币资金、应收款项、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

固定资产-设备包括机器设备、电子及其他设备，共计 41 台（套），账面原值 685,860.33 元，账面价值 237,728.06 元，均处于正常使用状态。

长期待摊费用主要为装修费和初沉池，账面价值 314,448.04 元。

无形资产-其他无形资产系 1 项特许经营权，为瑞安市丁山垦区污水处理厂一期工程 PPP 水处理项目污水处理收益权，特许经营期 25 年 10 个月（含 10 个月建设期）。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日，瑞安市温瑞水处理有限公司账面无形资产为 1 项特许经营权，为瑞安市丁山垦区污水处理厂一期工程 PPP 水处理项目污水处理收益权，特许经营期 25 年 10 个月（含 10 个月建设期）。账面原值 105,921,286.15 元，账面价值 82,622,549.73 元。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

经委托人及相关当事人确认，截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日，企业无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

- 2、《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；

- 3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

- 5、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 12 月 6 日中华人民共和国国务院令 512 号公布根据 2019 年 4 月 23 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 691 号）；

- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令 65 号）；

- 8、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

- 9、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 10、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；

11、其他有关法律法规。

（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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37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——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14、其它相关行业规范。

（四）权属依据

- 1、重要资产购置合同或凭证；
- 2、特许经营协议；
- 3、其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、企业提供的特许经营权协议等资料；
- 2、企业管理层提供的未来年度经营计划；
- 3、中国债券信息网提供的国债收益率；
- 4、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的财务报表。

七、评估方法

（一）评估方法简介

依据《资产评估执业准则——企业价值》执行企业价值评估业务可以采用成本法（资产基础法）、收益法、市场法三种基本方法。

资产基础法也称成本法，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。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

（二）评估方法的选择

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。考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

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，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

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、评估结果说服力强等特点。由于目前国内资本市场中尚难以找到在经营范围、规模、地域、经营绩效等方面相同或相似的可比上市公司或者可比交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

1. 资产基础法评估方法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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。基本公式如下：

$$\text{股东全部权益评估值} = \sum \text{各项资产的评估值} - \sum \text{各项负债的评估值}$$

（1）流动资产具体评估方法

1) 货币资金：为银行存款。对各项银行存款的评估，是通过查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项；经核实无需要调整事项，货币资金以核实无误的账面值作为评估值。

2) 应收款项：包括应收账款和其他应收款。评估人员清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。评估人员对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据各单位的具体情况，计算风险损失。应收款项采用账龄分析法确定评估风险损失进行评估。以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

3) 预付账款：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

4) 存货：评估基准日存货为原材料。评估人员首先核查了大部分原材料的购销合同、发票，对其购入时间和入账金额进行了核实。对库存时间短、流动性强、且账面价值中已包含进货成本、运杂费、损耗、验收入库等其他合理费用、评估基准日市场价格变化不大的原材料，按照核实后的账面值确定评估值。

5) 其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣的增值税，按照核实后的账面值确定评估值。

（2）非流动资产具体评估方法

1) 设备类资产

设备类资产包括机器设备和电子办公设备。根据本次评估目的，按照持续使用假设，以市场价格为依据，结合纳入本次评估范围内设备类资产的特点和收集资料

情况，对机器设备及电子办公设备采用重置成本法进行评估；

采用重置成本法评估的：评估值=重置全价×综合成新率

关于机器设备：

A. 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-可抵扣的增值税进项税

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

a. 购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

b. 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，国内外地生产设备的铁路、水路和公路综合运杂费率按运输距离分段计算：不足 100km 为 1.0%，超过 100km 时每增加 100km 费率增加 0.20%，不足 100km 时按 100km 计算。进口设备按上述规定的 40% 计取。运杂费率如下表：

设备运杂费率表

设备综合运杂费率表					
运距 Km	取费基础	费率%	运距 Km	取费基础	费率%
100	设备费	1.00%	2100	设备费	5.00%
200	设备费	1.20%	2200	设备费	5.20%
300	设备费	1.40%	2300	设备费	5.40%
400	设备费	1.60%	2400	设备费	5.60%
500	设备费	1.80%	2500	设备费	5.80%
600	设备费	2.00%	2600	设备费	6.00%
700	设备费	2.20%	2700	设备费	6.20%
800	设备费	2.40%	2800	设备费	6.40%
900	设备费	2.60%	2900	设备费	6.60%
1000	设备费	2.80%	3000	设备费	6.80%
1100	设备费	3.00%	3100	设备费	7.00%
1200	设备费	3.20%	3200	设备费	7.20%

1300	设备费	3.40%	3300	设备费	7.40%
1400	设备费	3.60%	3400	设备费	7.60%
1500	设备费	3.80%	3500	设备费	7.80%
1600	设备费	4.00%	3600	设备费	8.00%
1700	设备费	4.20%	3700	设备费	8.20%
1800	设备费	4.40%	3800	设备费	8.40%
1900	设备费	4.60%	3900	设备费	8.60%
2000	设备费	4.80%	4000	设备费	8.80%

如设备购置价中已包含运杂费，则不再计取。

c. 安调费、基础费

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。

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。

d. 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

e. 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，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。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安调费 + 基础费 + 其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

至评估基准日 2025 年 06 月 30 日执行的银行贷款利率：

时间	年利率%
一年以内（含一年）	3.00
一至五年（含五年）	3.50

B. 成新率的确定

对于机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

其中：

理论成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

调整系数 = $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

各项调整因素包括设备的原始制造质量 (K1)、维护保养情况 (K2)、设备的运行状态 (K3)、设备的利用率 (K4)、设备的环境状况 (K5)。

关于电子办公设备：

A. 重置全价 = 购置价

B. 成新率的确定

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%

2) 无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为特许经营权，为瑞安市丁山垦区污水处理厂一期工程 PPP 水处理项目污水处理收益权，特许经营期 25 年 10 个月（含 10 个月建设期）。

无形资产通常存在成本价值的弱对应性和虚拟性，因此通常很难通过成本的角度来衡量无形资产的价值，因此，特许经营权不适合采用成本法评估。

政府特许经营权具有垄断性或独占性，并且一般不允许转让，因此市场上可能缺乏可供比较的交易案例，也难以获取完整准确的信息，因此，特许经营权不适合采用市场法评估。

收益法评估无形资产一般是通过测算该项无形资产所产生的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估无形资产的价值，具体应用形式包括许可费节省法、增量收益法和超额收益法。由于政府特许经营权通常较为独特且数量有限，并且通常不允许特许经营权持有人进行再许可，因此市场上通常没有可比的许可费标准，因此，政府特许经营权通常不采用许可费节省法进行评估。

由于政府特许经营权的独特性使得很难找到类似的没有特许经营权的企业来作为对比基准，因为没有特许经营权的企业可能无法获得同样的市场准入和经济优势，因此，政府特许经营权通常不采用增量收益法进行评估。由于政府特许经营权及其相关整体收益可以被预测，并且不依赖于市场对比数据，同时相关贡献资产的相应贡献可以被扣除。因此，政府特许经营权通常适合采用超额收益法进行评估。

超额收益法是通过测算无形资产与其他相关贡献资产共同创造的整体收益，在整体收益中扣除其他相关贡献资产的相应贡献，将剩余收益确定为超额收益，再结

合适当的折现率确定无形资产价值的一种方法。相应公式如下：

特许经营权的预期收益=总资产收益贡献-营运资本的贡献-固定资产及其他长期资产的贡献-人力资本的贡献

其中，总资产收益贡献=EBIT×(1-T)+折旧/摊销

3) 长期待摊费用

长期待摊费用在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

(3) 负债具体评估方法

纳入本次评估范围的负债为应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债和长期借款。对评估范围内的负债，以被评估单位提供的申报明细表金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

2. 收益法

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、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金；企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E=B-D$$

式中：E 为股东全部权益价值；B 为企业整体价值；D 为付息负债的价值。

$$B=P+\sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值；

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

式中， F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量； r ：折现率； F_n ：终值； n ：预测期。

各参数确定如下：

① 自由现金流 F_i 的确定

$F_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

② 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

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

式中， R_e ：权益资本成本； R_d ：付息负债资本成本； T ：所得税率。

③ 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

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

式中， R_e ：股权回报率； R_f ：无风险回报率； β ：风险系数； MRP ：市场风险超额回报率； R_s ：公司特有风险超额回报率。

④ 终值 F_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

⑤ 收益期的确定

被评估单位系为瑞安市丁山垦区污水处理厂一期工程 PPP 水处理项目而设立的项目公司，项目特许经营期 25 年 10 个月，包括项目建设期 10 个月，运营期 25 年（含试运营）自 2019 年 12 月 19 日至 2044 年 12 月 18 日。因此，本次评估收益期为有限年度，即自评估基准日至 2044 年截止。

⑥ 非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用资产基础法进行评估。

⑦ 付息负债 D 的价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

八、评估程序实施过程 and 情况

主要评估程序实施过程 and 情况如下：

（一）评估准备阶段

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，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位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、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，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）评定估算阶段编制初步评估报告阶段

项目组评估专业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和底稿；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，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产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

（一）一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设：假设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。

3、持续经营假设：假设被评估单位的生产经营活动会按其现状持续经营下去，

并在可预见的未来不会发生重大改变。

（二）特定假设

- 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、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、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、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
- 4、本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；
- 5、本次评估假设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；
- 6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- 7、根据与浙江省瑞安经济开发区管理委员会签署的瑞安市丁山垦区工业污水处理厂一期工程 PPP 项目的特许经营协议，假设被评估单位的经营期至 2044 年 12 月 18 日终止；
- 8、假设公司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；
- 9、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 10、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
- 11、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；
- 12、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；
- 13、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当出现与上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）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，总资产账面价值为 11,200.54 万元，评估值为 11,496.40 万元，增值率 2.64%；负债账面价值为 7,253.93 万元，评估值为 7,260.08 万元，增值

率 0.08%；净资产账面价值 3,946.61 万元，评估值为 4,236.32 万元，评估价值较账面价值评估增值 289.71 万元，增值率 7.34%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目			账面净值	评估价值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1		2,883.06	2,883.06		
非流动资产	2		8,317.47	8,613.34	295.87	3.56
其中：长期股权投资	3					
投资性房地产	4					
固定资产	5	23.77	41.89	18.12	76.23	
在建工程	6					
无形资产	7	8,262.25	8,540.00	277.75	3.36	
其中：土地使用权	8					
长期待摊费用	9	31.44	31.44			
资产总计	10	11,200.54	11,496.40	295.87	2.64	
流动负债	11	3,363.93	3,364.75	0.82	0.02	
非流动负债	12	3,890.00	3,895.33	5.33	0.14	
负债总计	13	7,253.93	7,260.08	6.16	0.08	
净资产（所有者权益）	14	3,946.61	4,236.32	289.71	7.34	

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后的股东全部权益评估价值为 4,300.00 万元，较其账面所有者权益增值 353.39 万元，增值率 8.95%。

（三）评估结论

资产基础法的评估值 4,236.32 万元；收益法的评估值 4,300.00 万元，两种方法的评估结果差异 63.68 万元。

收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值，是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估，加总得到股东全部权益的评估价值，不考虑未来风险、收益对评估结

论的影响。收益法是对该公司未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因。

由于收益法体现了瑞安市温瑞水处理有限公司在区域内的市场竞争地位及自身优势所带来超额收益的价值，而资产基础法主要基于资产重置价值角度评估，难以客观合理地反映被评估单位所拥有的人力资源、特殊的管理模式等在内的企业持续经营的企业价值，故导致了收益法评估结论高于资产基础法评估结论。

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果。因此，被评估单位于评估基准日股东全部权益的评估结论为人民币 4,300.00 万元。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 6 月 30 日起至 2026 年 6 月 29 日止。

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人对此应特别关注：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估 2023 年度的账面值利用中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞安市温瑞水处理有限公司 2023 年度审计报告》，报告编号为“中汇会审[2024]8434 号”，报告出具日为 2024 年 4 月 25 日，审计意见为无保留意见。2024 年度的账面值利用中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞安市温瑞水处理有限公司 2024 年度审计报告》，报告编号为“中汇会审[2025]9598 号”，报告出具日为 2025 年 5 月 9 日，审计意见为无保留意见。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

截至评估基准日，企业存在以下质押事项：

序号	质押物	质押权人	质押期限	备注
1	特许经营权——污水处理收益权	中国工商银行股份有限公司瑞安支行	2018/11/14-2033/11/14	截至评估基准日，尚有借款 4,490.00 万元。

截至评估基准日，除上述事项，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

（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

本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

（八）本次经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2、本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

3、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

4、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

5、本次评估结论未考虑流动性对股东全部权益价值的影响。

6、在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

7、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本评估报告只能用于本报告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专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，资产评估结论形成日期为 2025 年 8 月 8 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



格律（上海）资产评估有限公司



2025年8月8日