

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020166202200105
合同编号:	中铭评合字[2021]第2079号及补充协议
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中铭评报字[2022]第2020号
报告名称:	江西洪城环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产事宜涉及的江西鼎元生态环保有限公司股东全部权益价值核实
评估结论:	975,600,000.00元
评估机构名称:	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
签名人员:	邓波 (资产评估师) 会员编号: 36020016 徐庆 (资产评估师) 会员编号: 36180007
 (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。

生成日期: 2022年02月17日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江西洪城环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产事
宜涉及的江西鼎元生态环保有限公司股东全部权益价值核实

资产评估报告

中铭评报字[2022]第 2020 号

(共壹册 第壹册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二二年二月十六日

本册目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	11
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.....	11
二、评估目的.....	19
三、评估对象和评估范围.....	19
四、价值类型及其定义.....	24
五、评估基准日.....	24
六、评估依据.....	25
七、评估方法.....	29
八、评估程序实施过程和情况.....	34
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	36
十一、特别事项说明.....	36
十二、资产评估报告使用限制说明.....	38
十三、资产评估报告日.....	44
资产评估报告附件.....	45

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。

江西洪城环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产事宜 涉及的江西鼎元生态环保有限公司股东全部权益价值核实 资产评估报告摘要

中铭评报字[2022]第 2020 号

南昌水业集团有限责任公司、江西洪城环境股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“水业集团”和“洪城环境”）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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江西鼎元生态环保有限公司（以下简称“鼎元生态”）股东全部权益在 2021 年 10 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、评估目的：因江西洪城环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买江西鼎元生态环保有限公司 100% 股权，我公司对江西鼎元生态环保有限公司的股东全部权益在 2021 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估，并出具了中铭评报字[2021]第 2079 号资产评估报告。本次以 2021 年 10 月 31 日为评估基准日，对江西鼎元生态环保有限公司的股东全部权益进行评估核实，为上述经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象：鼎元生态股东全部权益。

三、评估范围：鼎元生态的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 10 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法：资产基础法和收益法。本次评估对鼎元生态采用资产基础法和收益法，在依据实际状况充分、全面分析后，以收益法结果作为评估报告的最后结论。

七、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估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）评估价值 97,560.00 万元，评估价值较母公司口径账面净资产 69,986.45 万元评估增值 27,573.55 万元，增值率为 39.40%；比合并报表口径归母账面净资产 78,154.56 万元增值 19,405.44 万元，增值率 24.83%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：鼎元生态

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	7,898.84			
非流动资产	2	62,112.87			
其中：金融资产	3	-			
长期股权投资	4	62,070.56			
固定资产	5	42.30			
无形资产	6				
递延所得税资产	7	-			
资产总计	8	70,011.72			
流动负债	9	25.26			
非流动负债	10	-			
负债合计	11	25.26			
净资产(所有者权益)	12	69,986.45	97,560.00	27,573.55	39.40
合并归母净资产	13	78,154.56	97,560.00	19,405.44	24.83

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

八、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

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）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、截至评估基准日，鼎元生态及其子公司的以下房屋建筑物尚未取得权证；

建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积(m ² /m ³)	所属公司
固废工程主厂房	框架	栋	4,574.68	宏泽热电

固废工程 1#转运站	钢混	栋	248.40	宏泽热电
固废工程 2#转运站	钢混	栋	292.27	宏泽热电
固废工程 3#转运站	钢混	栋	315.10	宏泽热电
固废工程车间及干煤棚	钢	栋	8,996.40	宏泽热电
二期主厂房及锅炉间	钢混	栋	3,543.24	宏泽热电
二期固废棚	钢	栋	6,086.23	宏泽热电
二期污水处理间	框架	栋	133.25	宏泽热电
二期脱硫综合楼	框架	栋	1,357.75	宏泽热电
二期检测间	砖混	栋	18.55	宏泽热电

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据，未经法定机构确认，鼎元生态及其子公司在办理相关的房屋所有权证时，应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，以法定机构测量面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

对上述事项，鼎元生态及其子公司已经出具声明，权属归鼎元生态及其子公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由鼎元生态及其子公司承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。除上述事项外，根据鼎元生态及其子公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在其他产权瑕疵。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据鼎元生态及其子公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（六）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估所涉及的账面价值由洪城环境聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了“大信审字[2022]第 6-00002 号”无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产和非流动资产两类，资产总额合计为 70,011.72 万元、待估负债包括流动负债，负债总额合计为 25.26 万元，净资产总额合计为 69,986.45 万元。

（七）重大期后事项

鼎元生态下属子公司洪源环境和绿源环境采用 BOT 方式取得的麦园循环经济产业园餐厨垃圾处理、渗滤液处理和渗滤液浓缩液处理三个项目于 2021 年 12 月均签订对应的特许经营权协议，特许经营权基本情况如下：

序号	项目公司	项目名称	处理规模	特许经营期限	费用标准
----	------	------	------	--------	------



1	洪源环境	南昌固废处理循环经济产业园餐厨垃圾处理项目	餐饮垃圾 200 吨、厨余垃圾 100 吨、废弃油脂 30 吨	30 年(含建设期 1 年)	暂定 219.99 元/吨
2	绿源环境	南昌固废处理循环经济产业园渗滤液处理项目	1000m ³	13 年(含建设期 1 年)	150.76 元/m ³
3	绿源环境	南昌固废处理循环经济产业园渗滤液浓缩液处理项目	400m ³	13 年(含建设期 1 年)	250.04 元/m ³

针对上述期后事项，本次评估已根据上述特许经营权协议中对应的收入单价、经营期限和处理规模等参数对子公司洪源环境和绿源环境进行了收益法的测算，但由于洪源和绿源环境运营时间尚短，各项运营参数尚未达到稳定，本次评估最终取值为资产基础法评估结果，故该期后事项不会对评估结论造成影响。

根据鼎元生态及其子公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他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。

(八) 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近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

本次评估没有其他因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

(九) 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

根据鼎元生态子公司洪城康恒提供的相关资料，洪城康恒由于建设南昌固废处理循环经济产业园生活垃圾焚烧发电项目，与中国工商银行股份有限公司南昌胜利路支行签订了编号“0150200020-2018 年（胜支）第 00144 号”和编号“0150200020-2018 年（胜支）第 00145 号”借款合同，借款金额分别为 64,200.00 万元和 42,800.00 万元。截至评估基准日，洪城康恒累计借款金额共计 71,112.06 万元。洪城康恒以“南昌固

“废处理循环经济产业园生活垃圾焚烧发电项目”特许经营收费权为项目贷款提供质押担保，同时由南昌水业集团有限责任公司、上海康恒环境股份有限公司为该项目贷款提供连带责任保证。

鼎元生态子公司宏泽热电截至评估基准日共计借款 4.87 亿，具体明细及担保情况如下；

借款人	借款银行	2021年10月31日 借款余额	借款利率	保证人
温州宏泽热电股份有限公司	交通银行股份有限公司温州小南路支行	10,000,000.00	4.18%	南昌水业集团有限责任公司
温州宏泽热电股份有限公司	交通银行股份有限公司温州小南路支行	30,000,000.00	4.18%	南昌水业集团有限责任公司
温州宏泽热电股份有限公司	华夏银行股份有限公司温州分行	20,000,000.00	4.95%	南昌水业集团有限责任公司、温州宏泽科技发展股份有限公司
温州宏泽热电股份有限公司	华夏银行股份有限公司温州分行	25,000,000.00	4.95%	南昌水业集团有限责任公司、温州宏泽科技发展股份有限公司
温州宏泽热电股份有限公司	华夏银行股份有限公司温州分行	30,000,000.00	4.95%	南昌水业集团有限责任公司、温州宏泽科技发展股份有限公司
温州宏泽热电股份有限公司	渤海银行股份有限公司温州分行	20,000,000.00	4.75%	南昌水业集团有限责任公司
温州宏泽热电股份有限公司	宁波银行股份有限公司温州分行	15,000,000.00	4.78%	南昌水业集团有限责任公司
温州宏泽热电股份有限公司	宁波银行股份有限公司温州分行	20,000,000.00	4.78%	南昌水业集团有限责任公司、温州经济技术开发区市政园林有限公司
温州宏泽热电股份有限公司	中国银行股份有限公司南昌市东湖支行	317,000,000.00	LPR+15bps	以温州宏泽浙（2020）温州市不动产权第 0017626 号土地使用权及房产为该贷款提供质押担保；由南昌水业集团有限责任公司、温州宏泽科技发展股份有限公司为该贷款提供连带责任保证
合 计		487,000,000.00		

根据鼎元生态及其子公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及其他的担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项。

（十）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

性是委托人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了评估专业人员的执业范围。

（十一）本次评估中，我们参考和采用了鼎元生态及其子公司历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺数据终端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。

（十二）本次评估中所涉及的鼎元生态及其子公司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。

（十三）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人和其他有关方面，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。

（十四）本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。

（十五）鼎元生态及其子公司于评估基准日时为一般纳税人，本次对相应资产采用了不含税价值进行评估。

（十六）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。

（十七）根据2020年9月29日颁布的财建〔2020〕426号：《关于<关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见>有关事项的补充通知》，按合理利用小时数核定

可再生能源发电项目中央财政补贴资金额度，其中生物质发电项目（包括农林生物质发电、垃圾焚烧发电和沼气发电项目）全生命周期合理利用小时数为 82,500小时；同时生物质发电项目自并网之日起满15年后，无论项目是否达到全生命周期补贴电量，不再享受中央财政补贴资金，核发绿证准许参与绿证交易。

据此，基于谨慎性原则，本次预测中我们假定洪城康恒发电机组在合理利用小时数82,500小时及自并网之日起满15年两者时间孰早后，垃圾发电电价将不再享受中央财政补贴资金，且由于未来可能存在的绿证交易无法合理量化其收益，本次评估亦未考虑不再享受中央财政补贴资金后绿证交易收入对评估值的影响。

（十八）截至本评估报告日出具之前，鼎元生态全资子公司洪源环境和绿源环境采用BOT方式取得的麦园循环经济产业园餐厨垃圾处理、渗滤液处理和渗滤液浓缩液处理三个项目尚处于项目运营前期阶段，项目运营的主要参数如耗电量、原料耗用情况等尚未达到稳定，导致收益法计算得出的评估结果存在重大的不确定性，故本次对子公司洪源环境和绿源环境股东全部权益价值的最终取值为资产基础法评估结果。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响

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2021年10月31日起至2022年10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，水业集团和洪城环境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 2 月 16 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。

江西洪城环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产事宜 涉及的江西鼎元生态环保有限公司股东全部权益价值核实 资产评估报告正文

中铭评报字[2022]第 2020 号

南昌水业集团有限责任公司、江西洪城环境股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江西鼎元生态环保有限公司股东全部权益在 2021 年 10 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

本次资产评估项目的委托人为南昌水业集团有限责任公司和江西洪城环境股份有限公司，被评估单位为江西鼎元生态环保有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

委托人 1：南昌水业集团有限责任公司

名称：南昌水业集团有限责任公司（简称“水业集团”）

统一社会信用代码：913601007055937582

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：江西省南昌市西湖区灌婴路 99 号

经营场所：江西省南昌市红谷滩新区绿茵路 1289 号

法定代表人：邵涛

注册资本：21772.27 万元人民币

经营期限：1950-01-01 至 2050-12-31

经营范围：自来水生产与供应；污水处理及其再生利用；城市生活垃圾经营性服务；发电、输电、供电业务；燃气经营；各类工程建设活动；环境保护监测；市政设施管理；建设工程设计；水污染防治服务；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；水泥制品制造；水泥制品销售；



环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；特种设备制造；特种设备销售；智能仪器仪表制造；智能仪器仪表销售；以自有资金从事投资活动（仅限于从事实业投资、产业投资和项目投资）（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

委托人 2：江西洪城环境股份有限公司

名称：江西洪城环境股份有限公司（简称“洪城环境”）

统一社会信用代码：91360000723915976N

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

法定住所：江西省南昌市西湖区灌婴路 98 号

经营场所：江西省南昌市红谷滩新区绿茵路 1289 号

法定代表人：邵涛

注册资本：94803.8351 万元人民币

经营期限：2001-01-22 至 无固定期限

经营范围：自来水、水表、给排水设备、节水设备、仪器仪表、环保设备的生产、销售，给排水设施的安装、修理；给排水工程设计、安装、技术咨询及培训，软件应用服务，水质检测、水表计量检测、电子计量器具的研制及销售、城市污水处理，信息技术。（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）被评估单位概况：

1. 注册登记情况

名称：江西鼎元生态环保有限公司

统一社会信用代码：91360108MA39TTFP81

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：江西省南昌市南昌经济技术开发区办公楼(南昌水业集团有限责任公司内)303 室

法定代表人：熊威

注册资本：20000 万元人民币

经营期限：2021-01-21 至 无固定期限

经营范围：许可项目：危险废物经营，餐厨垃圾处理，城市生活垃圾经营性服务（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）一般项目：污水处理及其再生利用，资源再生利用技术研发，生态保护区管理服务，生态恢复及生

态保护服务，固体废物治理，大气污染治理，大气环境污染防治服务，环境保护监测，再生资源销售，环境应急治理服务，环境卫生公共设施安装服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2. 历史沿革（包括隶属关系的历次演变、股权变动等）

（1）公司设立

2021年1月18日，南昌市政公用投资控股有限责任公司召开办公会，审议通过了《关于成立固废平台公司并向其无偿划转固废资产的请示》，同意南昌水业集团有限责任公司出资设立江西鼎元生态环保有限公司，注册资本为20,000万元，以货币出资。设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南昌水业集团有限责任公司	20000	100
合计		20000	100

3. 产权架构

（1）长期投资单位

鼎元生态现有长期投资单位4个，均为控股子公司。长期投资单位具体情况见下表：

被投资单位名称	持股比例（%）	账面价值（万元）
江西洪城康恒环境能源有限公司	60	23,167.38
温州宏泽热电股份有限公司	70	26,403.45
江西洪源环境发展有限公司	100	5,299.74
南昌绿源环境水务有限公司	100	7,200.00
合计		62,070.57

（2）长期投资单位概况

1) 长期投资单位-江西洪城康恒环境能源有限公司

A. 注册登记情况

统一社会信用代码：91360108MA37P1KU02

名称：江西洪城康恒环境能源有限公司（以下简称“洪城康恒”）

公司类型：其他有限责任公司

法定住所：江西省南昌市南昌经济技术开发区办公楼一层106室(南昌水业集团有限责任公司内)

经营场所：江西省南昌市青山湖区蛟桥镇昌西大道

法定代表人：熊威

注册资本：30000 万元人民币

经营期限：2018-01-15 至 无固定期限

经营范围：新能源、可再生能源及环保设施的投资、开发、设计、建设，环保技术咨询服务；城市垃圾处理服务；污水污泥处理工程；环保技术开发、技术咨询及技术转让；市政工程；环保工程；固体废弃物治理工程施工；热力生产、销售(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)

B. 基准日股权结构

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	江西鼎元生态环保有限公司	18000	60.00
2	上海康恒环境股份有限公司	12000	40.00

2) 长期投资单位-温州宏泽热电股份有限公司

A. 注册登记情况

统一社会信用代码：9133030055968364XH

名称：温州宏泽热电股份有限公司（以下简称“宏泽热电”）

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

法定住所：浙江省温州经济技术开发区滨海二十一一路 400 号

法定代表人：熊樾

注册资本：24000 万元人民币

经营期限：2010-08-09 至 2060-08-08

经营范围：电力、热力生产和销售；污泥处置；工业固废处置；废渣利用（限分支机构经营）；热力管网的建设和维护（限分支机构经营）。（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）

B. 基准日股权结构

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	江西鼎元生态环保有限公司	16,800	70%
2	温州宏泽科技发展股份有限公司	4,800	20%
3	温州经济技术开发区市政园林有限公司	2,400	10%
合计		24,000	100%

3) 长期投资单位-南昌绿源环境水务有限公司

A. 注册登记情况



统一社会信用代码：91360108MA39T0A45U

名称：南昌绿源环境水务有限公司（以下简称“绿源环境”）

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：江西省南昌市南昌经济技术开发区办公楼(南昌水业集团有限责任公司内)102室

法定代表人：张鸿

注册资本：7200万元人民币

经营期限：2020-12-14 至 无固定期限

经营范围：许可项目：城市生活垃圾经营性服务，危险废物经营（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）一般项目：污水处理及其再生利用，水污染治理，水环境污染防治服务，固体废物治理，环境应急治理服务，大气环境污染防治服务，环境保护监测，环保咨询服务，资源再生利用技术研发，资源循环利用服务技术咨询，非常规水源利用技术研发（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

B. 基准日股权结构

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	江西鼎元生态环保有限公司	7200	100.00
	合计	7200	100.00

4) 长期投资单位-江西洪源环境发展有限公司

A. 注册登记情况

统一社会信用代码：91360108MA39T0A371

名称：江西洪源环境发展有限公司（以下简称“洪源环境”）

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：江西省南昌市南昌经济技术开发区办公楼 103 室

法定代表人：陈辰

注册资本：10000 万元人民币

经营期限：2020-12-14 至 无固定期限

经营范围：许可项目：餐厨垃圾处理，城市生活垃圾经营性服务，城市建筑垃圾处置（清运）（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）一般项目：环境应急治理服务，大气环境污染防治服务，水环境污染防治服务，土壤

江西洪城环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产事宜涉及的江西鼎元生态环保有限公司股东全部权益价值核实·资产评估报告

环境污染防治服务，土壤污染治理与修复服务，环保咨询服务，资源再生利用技术研发，农村生活垃圾经营性服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

B. 基准日股权结构

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	江西鼎元生态环保有限公司	10000	100.00
	合计	10000	100.00

4. 主营业务介绍

鼎元生态主营业务为固废处理项目的投资运营。作为控股型平台公司，鼎元生态的固废处理业务由下属子公司进行运营。

鼎元生态目前处于正式运营及在建的项目包括生活垃圾焚烧发电项目、垃圾渗滤液、渗滤液浓缩液处理项目、餐厨垃圾处理项目和污泥焚烧、工业固体废物资源综合利用热电联产项目。鼎元生态的主要业务及产品情况具体如下：

	主要业务	主要产品或服务	主要负责子公司	项目所在区域
固废处理项目的投资运营	生活垃圾焚烧发电	城市生活垃圾焚烧发电厂的投资、运营，处理城乡生活垃圾并生产电力	洪城康恒	南昌市麦园
	污泥焚烧、工业固体废物资源综合利用热电联产	利用工业固废、污泥等焚烧进行供热、发电	宏泽热电	温州经济技术开发区
	餐厨垃圾处理	餐厨垃圾和厨余垃圾经处理后产生的沼气经净化后进行发电，废弃油脂通过处理制取毛油	洪源环境	南昌市麦园
	垃圾渗滤液、渗滤液浓缩液处理	垃圾渗滤液处理以及浓缩液处理	绿源环境	南昌市麦园

5. 主要会计政策：

鼎元生态及其子公司执行的企业会计准则和税制及税收优惠如下：

(1)最新评估基准日主要税种、税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%、6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

(2)税收优惠事项

1) 根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第二款及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十七条的规定，子公司江西洪城康恒环境有限公司

生活垃圾处理焚烧发电项目属于国家重点扶持的公共基础设施项目，享受企业所得税“三免三减半”优惠政策，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。本公司子公司江西洪城康恒环境有限公司所得税自2020年-2022年免征企业所得税，自2023年-2025年减半征收企业所得税。

2) 鼎元生态子公司温州宏泽热电股份有限公司于2019年12月4日取得高新技术企业证书（证书编号：GR201933001447；有效期：三年）。根据《企业所得税法》及其《实施条例》等有关规定，鼎元生态子公司温州宏泽热电股份有限公司自2020年至2022年享受高新技术企业所得税优惠政策，按15%的税率缴纳企业所得税。

3) 根据财政部国家税务总局关于印发《关于印发<资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录>的通知》（财税[2015]78号），纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务，可享受增值税即征即退政策。被评估单位的子公司增值税优惠情况如下表：

单位名称	增值税优惠
江西洪城康恒环境能源有限公司	垃圾处置收入享受70%增值税返还、垃圾焚烧发电收入享受100%增值税返还
温州宏泽热电股份有限公司	污泥处置收入享受70%增值税返还
南昌绿源环境水务有限公司	浓缩液和渗滤液处置收入享受70%增值税返还
江西洪源环境发展有限公司	餐厨垃圾处置收入享受70%增值税返还

5. 近年企业的财务状况和经营状况

(1)合并口径

财务状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年10月31日
流动资产	30,700.09	44,831.13	98,006.13
非流动资产	176,674.19	214,707.22	217,449.41
资产总额	207,374.28	259,538.35	315,455.54
流动负债	52,753.33	90,442.79	106,477.18
非流动负债	96,346.38	104,741.25	102,033.03
负债总额	149,099.71	195,184.04	208,510.21
净资产	58,274.57	64,354.31	106,945.33
少数股东权益	20,452.25	23,006.91	28,790.77
归属于母公司股东权益合计	37,822.32	41,347.40	78,154.56

江西洪城环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产事宜涉及的江西鼎元生态环保有限公司股东全部权益价值核实·资产评估报告

经营状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年10月31日
一、营业收入	26,705.66	44,590.65	55,316.91
减：营业成本	17,697.69	29,502.46	30,461.82
二、营业利润	3,370.90	6,063.22	15,409.98
三、利润总额	3,481.37	6,083.98	15,701.91
减：所得税费用	570.40	4.24	430.04
四、净利润	2,910.97	6,079.74	15,271.87
五、归属于母公司净利润	2,062.99	3,525.08	9,488.01

(1)母公司口径

财务状况表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年10月31日
流动资产			7,898.84
非流动资产			62,112.88
资产总额			70,011.72
流动负债			25.26
非流动负债			
负债总额			25.26
净资产			69,986.45

经营状况表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年10月31日
一、营业收入			
减：营业成本			
二、营业利润			-0.08
三、利润总额			-0.08
减：所得税费用			2.67
四、净利润			-2.75

上表中列示的财务数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大信审字[2022]第6-00002号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的评

估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位系委托人水业集团全资子公司，委托人洪城环境拟发行股份及支付现金购买江西鼎元生态环保有限公司。

二、评估目的

因江西洪城环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买江西鼎元生态环保有限公司 100%股权，我对江西鼎元生态环保有限公司的股东全部权益在 2021 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估，并出具了中铭评报字[2021]第 2079 号资产评估报告。本次以 2021 年 10 月 31 日为评估基准日，对江西鼎元生态环保有限公司的股东全部权益进行评估核实，为上述经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为鼎元生态股东全部权益，所涉及的评估范围为鼎元生态申报的于评估基准日的经审计后的全部资产和负债，总资产账面价值 70,011.72 万元，总负债账面价值 25.26 万元，净资产账面价值 69,986.45 万元。具体的资产、负债项目内容以鼎元生态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水业集团、洪城环境和鼎元生态确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。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：人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	3,404.08	4.86%	应付账款	4.47	17.71%
其他应收款	4,475.56	6.39%	应付职工薪酬	0.28	1.11%
流动资产合计	7,898.84	11.28%	应交税费	0.01	0.05%
长期股权投资	62,070.57	88.66%	其他应付款	20.49	81.13%
固定资产	42.30	0.06%	流动负债合计	25.26	100.00%
非流动资产合计	62,112.88	88.72%	负债合计	25.26	100.00%
资产总计	70,011.72	100.00%	净资产	69,986.45	

以上数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大信审字[2022]第6-00002号无保留意见《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实物资产包含存货、固定资产和在建工程，主要分布在控股子公司洪城康恒和宏泽热电，资产具体情况如下：



一) 洪城康恒实物资产情况

纳入本次资产评估范围内的实物资产包括存货、构筑物、电子设备和BOT协议固定资产。具体如下:

1. 存货

洪城康恒的存货包括原材料,账面价值4,523,601.10元,主要包括燃料动力、备品备件、EHS、工具器具和消耗品。经现场查看,原材料皆存放于公司各仓库内,品种较多,保管良好。

2. 构筑物

构筑物1项,账面净值117,185.00元,为保安亭。建成于2021年2月,资产维护更新情况较为良好,服务于企业日常经营。

3. 电子设备

电子设备173项,账面价值993,251.33元,主要包括计算机、打印机、空调、办公家具等设备,由于该类设备更新换代较快,日常使用频率较高,设备现状一般。

4. BOT协议固定资产

固定资产包括建筑物类和设备类资产,具体如下:

(1)建筑物类资产

建筑物类资产账面净值535,115,785.98元,包括房屋建筑物和构筑物。

其中:房屋建筑物共12项,坐落于南昌市经济技术开发区西外环以西,纳入评估范围的房屋建筑物建筑较新,房屋建成年限较短,资产维护更新情况较为良好,且资产服务于企业日常经营,资产维护较好。

构筑物共20项,主要包括环境基础工程、防洪排水沟、烟囱、景观绿化工程等,资产建成期限较短,且服务于企业正常生产,运行状况良好。

(2)设备类资产

设备类资产账面净值 584,601,049.68元,为机器设备。

其中:机器设备共47项,主要包括炉排焚烧系统、余热发电系统、烟气净化系统、渗滤液处理系统、灰渣处理系统、电气控制系统、除盐水系统、空压系统、循环水系统、起重设备、飞灰固化和稳定化处理系统等。从维护保养情况来看,日常维护、保养状况较好。

二) 宏泽热电实物资产情况

纳入本次资产评估范围内的实物资产包括存货、固定资产和在建工程。具体如

下:

1. 存货

宏泽热电的存货主要为原材料，具体如下：

(1) 原材料

原材料账面价值9,072,926.44元，主要包括滤油器滤芯、阀杆、带蝶簧、防磨瓦和泵加热泵等。经现场查看，原材料皆存放于公司各仓库内，品种较多，保管良好。

2. 固定资产

固定资产包括建筑物类和设备类资产，具体如下：

(1) 建筑物类资产

建筑物类资产账面原值 339,188,903.83元，账面净值305,006,580.90元，包括房屋建筑物和构筑物。经核实，列入本次评估范围的房屋共计33栋，共计建筑面积56,554.49 m²，主要坐落于浙江省温州经济技术开发区滨海二十一路400号。主要为框架和钢结构。经现场查勘，房屋整体保养良好，功能可达到目前生产经营及相关配套的各项要求；构筑物共7项，主要为冷却塔、消防池、灰库和渣库等，经现场勘查，构筑物维护保养较好，可达到目前与生产配套的要求。

(2) 设备类资产

设备类资产账面原值703,960,145.52元，账面净值 541,093,722.23元。

温州宏泽热电股份有限公司主营业务为电力、热力，工业固废处置、污泥处置，灰渣利用以及热力管网的建设和维护。宏泽热电目前建设规模为4炉3机。一期污泥焚烧热电项目于2010年8月开始建设，2014年12月并网供电，2015年7月正式竣工供热，主要设备为2台75t/h循环流化床锅炉、1台18MW抽凝式汽轮发电机和750t/d的污泥干化配套设施；二期热电联产扩建项目于2015年8月开始建设，于2016年正式竣工，主要设备为1台130t/h循环流化床锅炉、1台15MW背压式汽轮机；三期工业固废项目主要设备为1台150t/h循环流化床锅炉和1台25MW抽凝式汽轮机和480t/d的造革焚烧处理配套设施。车辆为办公用车、业务用车等。电子设备为电脑、空调、办公家具等办公设备。

3. 在建工程

宏泽热电申报的在建工程评估基准日账面价值284,741.79元，主要为热网对应支网工程，支网的主体工程已完工，该部分系零星未结转工程。

(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

1. 账面记录的无形资产为土地使用权、特许经营权和其他无形资产：

(1) 土地使用权

权证编号	土地使用权人	土地位置	使用权性质	土地用途	终止日期	土地面积m ²
赣(2018)南昌市不动产权第0178961号	江西洪城康恒环境能源有限公司	南昌市经济技术开发区西外环以西, 现有麦园垃圾填埋场东侧	划拨	公共设施用地	2068/6/3	86176.1
浙(2020)温州市不动产权第0017626号	温州宏泽热电股份有限公司	温州经济技术开发区滨海二十一路400号	出让	公共设施用地	2061/12	61,783.74
温国用2016第2-00650号	温州宏泽热电股份有限公司	温州经济技术开发区金海园区D-21d-2地块	出让	公共设施用地	2065/12/30	38,216.91

(2) 特许经营权

序号	项目公司	项目名称	处理规模	特许经营期限	费用标准
1	洪城康恒	南昌固废处理循环经济产业园生活垃圾焚烧发电项目	2400吨/天	30年(含建设期2年)	垃圾处理费暂定114元/吨
2	洪源环境	南昌固废处理循环经济产业园餐厨垃圾处理项目	餐饮垃圾200吨、厨余垃圾100吨、废弃油脂30吨	30年(含建设期1年)	暂定219.99元/吨
3	绿源环境	南昌固废处理循环经济产业园渗滤液处理项目	1000m ³	13年(含建设期1年)	150.76元/m ³
4	绿源环境	南昌固废处理循环经济产业园渗滤液浓缩液处理项目	400m ³	13年(含建设期1年)	250.04元/m ³

(3) 其他无形资产

企业申报的其他无形资产为排污权和软件使用权, 排污权原始入账金额为1,690,000.00元, 评估基准日账面价值为1,408,333.33元。经核查, 公司获得的排污权使用期间为2021年1月1日至2025年12月31日, 该部分资产服务于企业正常生产经营, 为经营所必须资产。软件使用权, 系企业外购的智能巡检系统, 原始入账价值为187,203.55元, 评估基准日账面值为187,203.55元, 目前处于正常使用状态。

2. 账面未记录的无形资产主要为专利, 详细情况如下:

序号	专利名称	专利号	专利类型	专利申请日	权属人
1	污泥处理系统	ZL 2012 2 0653135.4	实用新型专利	2012/11/29	宏泽热电

江西洪城环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产事宜涉及的江西鼎元生态环保有限公司股东全部权益价值核实·资产评估报告

2	一种固体废物处理装置	ZL 2012 2 0428594.2	实用新型专利	2012/8/27	宏泽热电
3	一种带有泄压装置的反应釜	ZL 2017 2 0925557.5	实用新型专利	2017/7/27	宏泽热电
4	一种污泥初步粉碎机	ZL 2017 2 1056002.8	实用新型专利	2017/8/22	宏泽热电
5	一种污泥粉碎机	ZL 2017 2 1056017.4	实用新型专利	2017/8/22	宏泽热电
6	一种污泥双螺旋搅拌机	ZL 2017 2 1056726.2	实用新型专利	2017/8/22	宏泽热电
7	一种皮革下料斗	ZL 2017 2 1056387.8	实用新型专利	2017/8/22	宏泽热电
8	一种防堵煤仓	ZL 2017 2 1328743.7	实用新型专利	2017/10/16	宏泽热电
9	一种灰尘储存仓	ZL 2017 2 1324600.9	实用新型专利	2017/10/16	宏泽热电
10	一种皮革输送斗	ZL 2017 2 1325829.4	实用新型专利	2017/10/16	宏泽热电
11	一种锅炉防回火系统	ZL 2017 2 1325670.6	实用新型专利	2017/10/16	宏泽热电
12	一种炉膛进料通道防堵结构	ZL 2017 2 1325468.3	实用新型专利	2017/10/16	宏泽热电
13	循环流化床锅炉的进料装置	ZL 2017 1 1253821.6	发明专利	2017/12/2	宏泽热电
14	一种具有防烟气反窜防堵塞功能的锅炉	ZL 2018 1 0046410.8	发明专利	2018/1/17	宏泽热电
15	一种防堵煤仓	ZL 2019 2 1780413.0	实用新型专利	2019/10/22	宏泽热电
16	一种污泥干化车间用集气装置	ZL 2019 2 1780478.5	实用新型专利	2019/10/22	宏泽热电
17	一种锅炉防回火系统	ZL 2019 2 1780727.0	实用新型专利	2019/10/22	宏泽热电
18	一种灰尘储存仓	ZL 2019 2 1781301.7	实用新型专利	2019/10/22	宏泽热电
19	一种炉膛进料通道防堵结构	ZL 2019 2 1781366.1	实用新型专利	2019/10/22	宏泽热电
20	一种循环流化床锅炉的进料装置	ZL 2019 2 1781590.0	实用新型专利	2019/10/22	宏泽热电
21	一种污泥螺旋搅拌机	ZL 2019 2 1781768.1	实用新型专利	2019/10/22	宏泽热电
22	一种具有防烟反窜的锅炉	ZL 2019 2 1781770.9	实用新型专利	2019/10/22	宏泽热电
23	一种污泥初步粉碎机	ZL 2019 2 1783134.X	实用新型专利	2019/10/22	宏泽热电
24	一种皮革下料斗	ZL 2019 2 1783327.5	实用新型专利	2019/10/22	宏泽热电
25	一种锅炉烟道除尘装置	ZL 2020 2 0100851.4	实用新型专利	2020/1/17	宏泽热电
26	一种热能设备用的烟气余热回收装置	ZL 2020 2 0100861.8	实用新型专利	2020/1/17	宏泽热电
27	一种用于污泥清洁焚烧的循环流化床锅炉系统	ZL 2020 2 0101134.3	实用新型专利	2020/1/17	宏泽热电
28	一种污泥燃烧装置	ZL 2020 2 0102543.5	实用新型专利	2020/1/17	宏泽热电
29	一种带有布袋除尘器的锅炉烟尘处理装置	ZL 2020 2 0113250.7	实用新型专利	2020/1/17	宏泽热电
30	一种凝汽式汽轮发电机组余热供暖系统	ZL 2020 1 0340662.9	发明专利	2020/4/26	宏泽热电

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

除上述账外无形资产及特许经营权外，鼎元生态及其子公司确认本次评估无需申报的其他表外资产。

（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、评估值。

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第（六）点之说明。

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，且经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了大信审字[2022]第 6-00002 号无保留意见的审计报告。

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：

（二）价值类型定义

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鼎元生态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。

（三）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 2021 年 10 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是水业集团、洪城环境和鼎元生态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. 水业集团和洪城环境与本公司签订的《资产评估委托合同》及其补充协议；

(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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）

3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

4. 《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）；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改）；

6. 《国有资产评估管理办法》（根据2020年11月29日〈国务院关于修改和废止部分行政法规的决定〉修订）；

7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，[2001]）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

9. 《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）；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，[2005]）；

11. 《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）；

12. 《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）；

13. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产

权[2009]64号)；

14. 《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）；
15. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证监会令第159号）；
16. 《关于修改(上市公司重大资产重组管理办法)的决定》（中国证券监督管理委员会令第127号、159号）
17. 《关于严格重组上市监管工作的通知》（证监发[2016]47号）；
18. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
19. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
20. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
21. 《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》（根据2020年11月29日<国务院关于修改和废止部分行政法规的决定>修订）；
22. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（根据2011年1月8日<国务院关于修改和废止部分行政法规的决定>修订，[1993]）及其实施细则；
23. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（根据2019年3月22日<国务院关于修改和废止部分行政法规的决定>修订）；
24. 《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）；
25. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议二次修订）；
26. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日第二次修订）
27. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局财税〔2018〕32号）；
28. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
29. 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）
30. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日中华人民共和国第十



三届全国人大常委会第七次会议)；

31. 《关于印发<资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录>的通知》(财税[2015]78号)

32. 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—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协[2017]35号)；
9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)；
10. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)；
11. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；
13. 《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号)；
14. 《资产评估专家指引第6号—上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2015]67号)；
15. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号)；
16. 《资产评估准则术语2020》(中评协[2020]31号)；
17. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
18. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
19. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
20. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
21. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
22. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
23. 《房地产估价规范》(GBT50291-2015)；



24. 《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. 《中华人民共和国房屋不动产权证》；
2. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
3. 《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》；
4. 土地使用批复或建设工程批准文件复印件；
5. 存货、重大设备购置发票；
6. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 鼎元生态及其子公司提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 鼎元生态及其子公司提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、工程预决算等资料；
3. 鼎元生态及其子公司提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2021 年 10 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）及外汇汇率；
5. 《2021 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
6. 江西省和浙江省现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额；
7. 江西省和浙江省现行的建设工程费用定额；
8. 南昌市和温州市 2021 年 10 月的工程造价信息；
9. 市场询价资料；
10. 国家宏观、行业统计分析资料；
11. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
12. 可比上市公司的相关资料；
13. 同花顺数据终端；
14. 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. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控



制规范暨评估业务管理制度》；

2. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 水业集团和洪城环境与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 被评估单位或者鼎元生态相关人员访谈记录；
5. 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》；
6. 委托人及被评估单位承诺函；
7. 特殊设备的安检报告；
8. 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；
9. 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：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 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。鼎元生态主营业务为固废处理项目的投资运营，生产活动主要在控股子公司江西洪城康恒环境能源有限公司、温州宏泽热电股份有限公司、江西洪源环境发展有限公司和南昌绿源环境水务有限公司，总部承担管理职能，下属各子公司均属于固废处理板块，经营业务为生活垃圾、厨余垃圾、渗滤液、浓缩液和热电联产，行业符合环保大趋势，且大部分业务属于 BOT 项目，受市场不确定性和变动因素影响相对较小，鼎元生态及其下属公司业务发展具备可持续性，成本费用能够合理预期，故本次评估适用收益法。

2. 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。鼎元生态及其子公司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，可以对鼎元生态及其子公司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。

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，因此本次评估市场法不适用。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法的介绍

1. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

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+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估选用未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现

率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产净额的价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

(1) 计算模型

$$E = B - D \quad \text{公式一}$$

式中：E 为鼎元生态的股东全部权益的市场价值；B 为企业整体市场价值；D 为负息负债的市场价值。其中，公式一中企业整体市场价值 B 按如下公式求取：

$$B = P + \sum C_i \quad \text{公式二}$$

式中：P 为经营性资产价值； $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

式中： R_t 为明确预测期的第 t 期的企业自由现金流；t 为明确预测期期数 1, 2, 3, …, n；r 为折现率； R_{n+1} 为永续期企业自由现金流；g 为永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ；n 为明确预测期第末年。

(2) 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估鼎元生态中洪城康恒、洪源环境和绿源环境属于 BOT 项目，运营期限根据特许经营权期限确定；宏泽热电目前整体运转正常，生产经营稳定，且企业所处行业符合国家政策要求，故本次评估收益期按永续期确定。

鼎元生态主要承担管理职能，本次评估预测期为永续期。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定，其计算公式为：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T) \quad \text{公式四}$$

式中： R_e 为权益资本成本； R_d 为负息负债资本成本； T 为所得税率。

4) 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，其计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s \quad \text{公式五}$$

式中： R_e 为股权回报率； R_f 为无风险回报率； β 为风险系数； ERP 为市场风险超额回报率； R_s 为公司特有风险超额回报率

5) 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的长、短期借款和一年内到期的非流动负债，按其账面价值确定。

6) 溢余资产及非经营性资产、负债评估价值的确定

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资产与负债。包括：溢余货币资金、长期股权投资。对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独采用成本法进行评估，对于长期股权投资，采用资产基础法和收益法估值，最后根据综合选定的评估结论乘以对应股权比例确定。

2. 资产基础法

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) 流动资产具体评估方法

鼎元生态纳入评估范围的流动资产包括货币资金、其他应收款和其他流动资产。

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

2) 其他应收款：系应收宏泽热电借款，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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的费用款，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3) 其他流动资产：系企业购进固定资产形成的待抵扣进项税，本次评估根据清查核实的账面值确定评估值。

(2) 非流动资产具体评估方法

鼎元生态纳入评估范围的非流动资产包括长期股权投资和固定资产。

1) 长期股权投资：纳入评估范围内的长期股权投资系鼎元生态拥有控制权的股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值，未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。长期股权整体资产评估详见长期股权投资评估说明。

2) 设备类资产评估

依据评估目的，本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

① 重置成本的确定

市场现销售且不需安装的设备，如：电脑、空调等。

评估原值=市场购置价

② 综合成新率的确定

电子设备采用年限法确定其理论成新率的同时；通过现场勘察，了解其工作环境、现有技术状况、保养情况等资料，确定其现场勘查成新率。

综合成新率=理论成新率×现场勘察系数

(3) 负债具体的评估方法

纳入评估范围的负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的鼎元生态实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按

零值计算。

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，签订资产评估业委托合同；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；与水业集团和洪城环境或者委托人许可的相关当事方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水业集团和洪城环境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、环保政策、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. 现金流稳定假设：是假定被评估单位年度中期均匀获得净现金流。
9. 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。
10. 假设鼎元生态子公司宏泽热电在未来继续保持当前经营状态并且主管部门不发生政策大幅调整的情况下，未来将一直维持高新技术企业资格，并享受上述所得税优惠政策。
11. 假设被评估单位以特许经营模式经营的子公司所签订的价格、经营期限及其他权利、义务等不发生重大变化。
12. 假设被评估单位以特许经营模式经营的子公司至特许经营期届满后不再继续经营。
13. 评估范围仅以水业集团、洪城环境及鼎元生态提供的评估申报表为准，未考虑水业集团、洪城环境及鼎元生态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

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 70,011.72 万元，评估价值 77,030.34 万元，评估价值较账面价值评估减值 7,018.62 万元，减值率为 10.02%；总负债账面价值为 25.26 万元，评估价值 25.26 万元；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 69,986.45 万元，净资产（股东全部权益）评估价值 77,005.08 万元，评估价值较母公司口径账面净资产 69,986.45 万元评估减值 7,018.63 万元，减值率为 10.03%；比合并报表口径归母账面净资产 78,154.56 万元减值 1,149.48 万元，减值率 1.47%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：鼎元生态

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	7,898.84	7,898.84	-	-
非流动资产	2	62,112.87	69,131.50	7,018.63	11.30
其中：金融资产	3	-	-	-	-

江西洪城环境股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产事宜涉及的江西鼎元生态环保有限公司股东全部权益价值核实·资产评估报告

长期股权投资	4	62,070.56	69,089.13	7,018.57	11.31
固定资产	5	42.30	42.37	0.07	0.17
无形资产	6				
递延所得税资产	7	-	-	-	-
资产总计	8	70,011.72	77,030.34	7,018.62	10.02
流动负债	9	25.26	25.26	-	-
非流动负债	10	-	-	-	-
负债合计	11	25.26	25.26	-	-
净资产(所有者权益)	12	69,986.45	77,005.08	7,018.63	10.03
合并归母净资产	13	78,154.56	77,005.08	-1,149.48	-1.47

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

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益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）评估价值 97,560.00 万元，评估价值较母公司口径账面净资产 69,986.45 万元评估增值 27,573.55 万元，增值率为 39.40%；比合并报表口径归母账面净资产 78,154.56 万元增值 19,405.44 万元，增值率 24.83%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：鼎元生态

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	7,898.84			
非流动资产	2	62,112.87			
其中：金融资产	3	-			
长期股权投资	4	62,070.56			
固定资产	5	42.30			
无形资产	6				
递延所得税资产	7	-			
资产总计	8	70,011.72			
流动负债	9	25.26			
非流动负债	10	-			
负债合计	11	25.26			
净资产(所有者权益)	12	69,986.45	97,560.00	27,573.55	39.40
合并归母净资产	13	78,154.56	97,560.00	19,405.44	24.83

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

(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，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，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 77,005.08 万元；收益法的评估值 97,560.00 万元，两种方法的评估结果差异 20,554.92 万元，差异率为 26.69 %。

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；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础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

一般情况下，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源、特许经营权等无形资产的价值。

鼎元生态系水业集团设立的固废板块管理平台公司，收益主要来自各子公司未来运营收益，经评估人员对各子公司经营情况分析，截至评估基准日，各子公司运营情况良好，收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位在评估基准日的市场价值。

故本次评估选用收益法结果作为最终评估结论，即：**鼎元生态股东全部评估价值 97,560.00 万元，即：人民币玖亿柒仟伍佰陆拾万元整。**

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）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、截至评估基准日，鼎元生态及其子公司的以下房屋建筑物尚未取得权证：

建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积(m ² /m ³)	所属公司
固废工程主厂房	框架	栋	4,574.68	宏泽热电
固废工程 1#转运站	钢混	栋	248.40	宏泽热电
固废工程 2#转运站	钢混	栋	292.27	宏泽热电
固废工程 3#转运站	钢混	栋	315.10	宏泽热电
固废工程车间及干煤棚	钢	栋	8,996.40	宏泽热电
二期主厂房及锅炉间	钢混	栋	3,543.24	宏泽热电
二期固废棚	钢	栋	6,086.23	宏泽热电
二期污水处理间	框架	栋	133.25	宏泽热电
二期脱硫综合楼	框架	栋	1,357.75	宏泽热电
二期检测间	砖混	栋	18.55	宏泽热电

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理现场测量结果作为评估计算的依据，未经法定机构确认，鼎元生态及其子公司在办理相关的房屋所有权证时，应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，以法定机构测量面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

对上述事项，鼎元生态及其子公司已经出具声明，权属归鼎元生态及其子公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由鼎元生态及其子公司承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。除上述事项外，根据鼎元生态及其子公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在其他产权瑕疵。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据鼎元生态及其子公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（六）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的账面价值由洪城环境聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了“大信审字[2022]第 6-00002 号”无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产和非流动资产两类，资产总额合计为 70,011.72 万元、待估负债包括流动负债，负债总额合计为 25.26 万元，净资产总额合计为 69,986.45 万元。

（七）重大期后事项

鼎元生态下属子公司洪源环境和绿源环境采用 BOT 方式取得的麦园循环经济产业园餐厨垃圾处理、渗滤液处理和渗滤液浓缩液处理三个项目于 2021 年 12 月均签订对应的特许经营权协议，特许经营权基本情况如下：

序号	项目公司	项目名称	处理规模	特许经营期限	费用标准
1	洪源环境	南昌固废处理循环经济产业园餐厨垃圾处理项目	餐饮垃圾 200 吨、厨余垃圾 100 吨、废弃油脂 30 吨	30 年(含建设期 1 年)	暂定 219.99 元/吨
2	绿源环境	南昌固废处理循环经济产业园渗滤液处理项目	1000m ³	13 年(含建设期 1 年)	150.76 元/m ³
3	绿源环境	南昌固废处理循环经济产业园渗滤液浓缩液处理项目	400m ³	13 年(含建设期 1 年)	250.04 元/m ³

针对上述期后事项，本次评估已根据上述特许经营权协议中对应的收入单价、经营期限和处理规模等参数对子公司洪源环境和绿源环境进行了收益法的测算，但由于洪源和绿源环境运营时间尚短，各项运营参数尚未达到稳定，本次评估最终取值为资产基础法评估结果，故该期后事项不会对评估结论造成影响。

根据鼎元生态及其子公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他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。

（八）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近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

本次评估没有其他因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（九）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

根据鼎元生态子公司洪城康恒提供的相关资料，洪城康恒由于建设南昌固废处

理循环经济产业园生活垃圾焚烧发电项目，与中国工商银行股份有限公司南昌胜利路支行签订了编号“0150200020-2018年（胜支）第00144号”和编号“0150200020-2018年（胜支）第00145号”借款合同，借款金额分别为64,200.00万元和42,800.00万元。截至评估基准日，洪城康恒累计借款金额共计71,112.06万元。洪城康恒以“南昌固废处理循环经济产业园生活垃圾焚烧发电项目”特许经营收费权为项目贷款提供质押担保，同时由南昌水业集团有限责任公司、上海康恒环境股份有限公司为该项目贷款提供连带责任保证。

鼎元生态子公司宏泽热电截至评估基准日共计借款4.87亿，具体明细及担保情况如下：

借款人	借款银行	2021年10月31日 借款余额	借款利率	保证人
温州宏泽热电股份有限公司	交通银行股份有限公司温州小南路支行	10,000,000.00	4.18%	南昌水业集团有限责任公司
温州宏泽热电股份有限公司	交通银行股份有限公司温州小南路支行	30,000,000.00	4.18%	南昌水业集团有限责任公司
温州宏泽热电股份有限公司	华夏银行股份有限公司温州分行	20,000,000.00	4.95%	南昌水业集团有限责任公司、温州宏泽科技发展股份有限公司
温州宏泽热电股份有限公司	华夏银行股份有限公司温州分行	25,000,000.00	4.95%	南昌水业集团有限责任公司、温州宏泽科技发展股份有限公司
温州宏泽热电股份有限公司	华夏银行股份有限公司温州分行	30,000,000.00	4.95%	南昌水业集团有限责任公司、温州宏泽科技发展股份有限公司
温州宏泽热电股份有限公司	渤海银行股份有限公司温州分行	20,000,000.00	4.75%	南昌水业集团有限责任公司
温州宏泽热电股份有限公司	宁波银行股份有限公司温州分行	15,000,000.00	4.78%	南昌水业集团有限责任公司
温州宏泽热电股份有限公司	宁波银行股份有限公司温州分行	20,000,000.00	4.78%	南昌水业集团有限责任公司、温州经济技术开发区市政园林有限公司
温州宏泽热电股份有限公司	中国银行股份有限公司南昌市东湖支行	317,000,000.00	LPR+15bps	以温州宏泽浙（2020）温州市不动产权第0017626号土地使用权及房产为该贷款提供质押担保；由南昌水业集团有限责任公司、温州宏泽科技发展股份有限公司为该贷款提供连带责任保证
合 计		487,000,000.00		

根据鼎元生态及其子公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及其他的担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项。

（十）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、完整性是委托人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了评估专业人员的执业范围。

（十一）本次评估中，我们参考和采用了鼎元生态及其子公司历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺数据终端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。

（十二）本次评估中所涉及的鼎元生态及其子公司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。

（十三）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人和其他有关方面，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。

（十四）本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。

（十五）鼎元生态及其子公司于评估基准日时为一般纳税人，本次对相应资产采用了不含税价值进行评估。

（十六）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。

（十七）根据2020年9月29日颁布的财建〔2020〕426号：《关于〈关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见〉有关事项的补充通知》，按合理利用小时数核定可再生能源发电项目中央财政补贴资金额度，其中生物质发电项目（包括农林生物质发电、垃圾焚烧发电和沼气发电项目）全生命周期合理利用小时数为82,500小时；同时生物质发电项目自并网之日起满15年后，无论项目是否达到全生命周期补贴电量，不再享受中央财政补贴资金，核发绿证准许参与绿证交易。

据此，基于谨慎性原则，本次预测中我们假定洪城康恒发电机组在合理利用小时数82,500小时及自并网之日起满15年两者时间孰早后，垃圾发电电价将不再享受中央财政补贴资金，且由于未来可能存在的绿证交易无法合理量化其收益，本次评估亦未考虑不再享受中央财政补贴资金后绿证交易收入对评估值的影响。

（十八）本评估报告日出具之前，鼎元生态全资子公司洪源环境和绿源环境采用BOT方式取得的麦园循环经济产业园餐厨垃圾处理、渗滤液处理和渗滤液浓缩液处理三个项目尚处于项目运营前期阶段，项目运营的主要参数如耗电量、原料耗用情况等尚未达到稳定，导致收益法计算得出的评估结果存在重大的不确定性，故本次对子公司洪源环境和绿源环境股东全部权益价值的最终取值为资产基础法评估结果。

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人使用，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、评估机构盖章后方可正式使用；

(七) 本评估结论是在以 2021 年 10 月 31 日为评估基准日时，对鼎元生态股东全部权益市场价值的客观公允反映。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2021年10月31日起至2022年10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2月16日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一：评估基准日《审计报告》另附；
- 附件二：委托人及被评估单位《法人营业执照》复印件；
- 附件三：委托人和相关当事方的承诺函原件；
- 附件四：《资产评估师的承诺函》原件；
- 附件五：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件六：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；
- 附件七：资产评估汇总及明细表；

委托人承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因江西洪城环境股份有限公司拟对江西鼎元生态环保有限公司的股东全部权益价值核实，我公司委托贵公司对该经济行为涉及江西鼎元生态环保有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，现承诺如下，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、所提供的相关评估资料真实、准确、完整；
- 3、不干预评估工作。

委托人：南昌水业集团有限责任公司

法定代表人：



2022年2月16日



委托人承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因我公司拟对江西鼎元生态环保有限公司的股东全部权益价值核实，我公司委托贵公司对该经济行为涉及江西鼎元生态环保有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，现承诺如下，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、所提供的相关评估资料真实、准确、完整；
- 3、不干预评估工作。

委托人：江西洪城环境股份有限公司

法定代表人：



邵涛



2022年 2 月 16 日

被评估单位承诺函

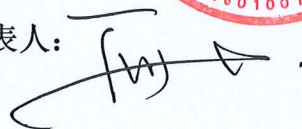
中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因江西洪城环境股份有限公司拟对我公司的股东全部权益价值核实，贵公司接受委托对该经济行为所涉及的我司股东全部权益在评估基准日 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，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、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任；
- 6、填列的资产清查评估明细表，数量、金额均为我公司经清查核实后的数量、金额，其不良资产已全部向评估机构反映，除此为正常经营的资产；
- 7、我公司对外抵押、担保及其他或有事项均已披露；
- 8、不干预评估工作。

被评估单位：江西鼎元生态环保有限公司

法定代表人：



2022 年 2 月 16 日



资产评估师承诺函

南昌水业集团有限责任公司、江西洪城环境股份有限公司：

因江西洪城环境股份有限公司拟对江西鼎元生态环保有限公司的股东全部权益价值核实，受贵公司委托，我公司对江西鼎元生态环保有限公司的股东全部权益价值在 2021 年 10 月 31 日进行评估核实，形成了资产评估报告。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、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2022 年 2 月 16 日



营业执照

(副本)

(4-1)

统一社会信用代码

9111010267820666X7



扫描二维码登录“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 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘建平

经营范围 从事各类单项资产评估、其他资产评估或者项目评估、(市场整体资产评估、市场所需的运营项目,开展经营活动;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;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元
成立日期 2008年08月06日
营业期限 2008年08月06日至 长期
住所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼-4至45层101内15层2180C室



登记机关



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：徐庆

性别：女

登记编号：36180007

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有
限责任公司江西分公司

初次执业登记日期：2018-06-26

年检信息：通过 (2021-01-29)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：徐庆

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2021-02-07

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：邓波

性别：男

登记编号：36020016

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有
限责任公司江西分公司



初次执业登记日期：2002-09-24



年检信息：通过 (2021-01-29)

(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：2021-02-07



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>