

9月30日（评估基准日）的市场价值为32,207.00万元，评估增值16,410.19万元，增值率103.88%。

被评估单位名称	持股比例(%)	账面价值(万元)	评估价值(万元)	评估增值(万元)	增值率(%)	2018E	2019E	2020E
江苏金驹水务有限公司	100	16,796.80	32,207.00	15,410.20	92.34	2,286.7	2,847.0	2,479.0

（2）评估假设

基本假设：
1)持续经营假设:假设评估基准日后，被评估单位将持续经营下去,企业的全部资产可以保持原地原用继续使用下去。

2)交易假设:是假定所有待评估资产已处在交易的过程中,根据待估资产的资产条件等模拟市场进行评估。

3)公开市场假设:是假定在市场上交易的资产,或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,以便于对资产的价值、用途及其交易所价格等作出合理的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为前提。

具体假设:
1)假设评估目的实现后,被评估单位的供水价格及污水处理成本均是按市场上正常的价格计算,评估单位与用水单位顺利签署新的供水价格及污水处理成本协议,并能够于2019年11月顺利实施。

2)假设该企业有能力承担其债务,且公司管理层有能力担当其职务。

3)除非有特别说明,假设该企业完全遵守所有有关的法律法规,并不会出现重大的违法违规经营事项。

4)假设该企业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大方面基本一致。

5)假设该公司所在行业政策不会出现重大的变化,且该公司的管理层不会发生重大变化。

6)假设被评估单位所拥有的土地到期前可以续租。

7)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。

（3）评估方法
评估目的是反映金驹水务股东全部权益在评估基准日的市场价值,为南钢发展股权转让之经济行为提供价值参考,资产基础法是指在资产基础上各项资产评估价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路,是从企业资产负债表反映企业资产的价值,为经济行为实施后企业的管理运营及核算提供了依据,收益法是企业在持续经营前提下,利用现金流量与折现化,测算的是企业的整体预期获利能力,体现了企业盈利预期运行的价值和运行效率。市场法是指利用市场上相同或类似的评估对象的交易价格,其估值数据更趋取材于市场,但由于目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的上市公司样本量较少,而较少的样本量会导致比较结果与实际出现较大的偏差。因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估。

（4）评估结论说明

1)资产基础法评估结果
采用资产基础法评估结果,金驹水务在评估基准日2018年9月30日的资产总额账面18,216.86万元,评估值19,438.43万元,评估增值1,221.57万元,增值率6.71%;负债总额账面2,419.97万元,评估值2,419.97万元,无评估增值额;净资产账面15,796.89万元,评估值17,018.46万元,评估增值1,221.57万元,增值率7.73%,明细如下:

项目	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减额(万元)	增值率(%)
流动资产	3,165.94	3,165.94	0	0
非流动资产	15,064.93	16,282.50	1,217.57	8.11
其中:可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	16,064.03	16,282.50	1,217.57	8.11
在建工程				
无形资产				
其他				
资产合计	18,216.86	19,438.43	1,221.57	6.71
流动负债	1,602.96	1,602.96	0	0
非流动负债	827.91	827.91	0	0
负债合计	2,419.97	2,419.97	0	0
净资产	15,796.89	17,018.46	1,217.57	7.73

2)收益法评估结果
采用收益法,金驹水务在评估基准日2018年9月30日的资产账面值15,796.89万元,评估值19,438.43万元,评估增值3,641.54万元,增值率23.06%;负债总额账面2,419.97万元,评估值2,419.97万元,无评估增值额;净资产账面13,376.92万元,评估值17,018.46万元,评估增值3,641.54万元,增值率27.23%,明细如下:

项目	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减额(万元)	增值率(%)
流动资产	3,165.94	3,165.94	0	0
非流动资产	12,610.98	13,852.52	1,241.54	9.84
其中:可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	12,412.08	13,630.65	1,218.57	9.77
在建工程				
无形资产				
其他				
资产合计	15,776.92	17,018.46	1,241.54	7.93
流动负债	1,602.96	1,602.96	0	0
非流动负债	827.91	827.91	0	0
负债合计	2,419.97	2,419.97	0	0
净资产	13,376.92	14,608.49	1,231.57	9.23

（2）收益法评估结果
采用收益法,金驹水务在评估基准日2018年9月30日的资产账面值15,796.89万元,评估值19,438.43万元,评估增值3,641.54万元,增值率23.06%;负债总额账面2,419.97万元,评估值2,419.97万元,无评估增值额;净资产账面13,376.92万元,评估值17,018.46万元,评估增值3,641.54万元,增值率27.23%,明细如下:

（3）评估方法
评估目的是反映金驹水务股东全部权益在评估基准日的市场价值,为南钢发展股权转让之经济行为提供价值参考,资产基础法是指在资产基础上各项资产评估价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路,是从企业资产负债表反映企业资产的价值,为经济行为实施后企业的管理运营及核算提供了依据,收益法是企业在持续经营前提下,利用现金流量与折现化,测算的是企业的整体预期获利能力,体现了企业盈利预期运行的价值和运行效率。市场法是指利用市场上相同或类似的评估对象的交易价格,其估值数据更趋取材于市场,但由于目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的上市公司样本量较少,而较少的样本量会导致比较结果与实际出现较大的偏差。因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估。

（4）评估结论说明

1)资产基础法评估结果
采用资产基础法评估结果,金驹水务在评估基准日2018年9月30日的资产总额账面18,216.86万元,评估值19,438.43万元,评估增值1,221.57万元,增值率6.71%;负债总额账面2,419.97万元,评估值2,419.97万元,无评估增值额;净资产账面15,796.89万元,评估值17,018.46万元,评估增值1,221.57万元,增值率7.73%,明细如下:

项目	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减额(万元)	增值率(%)
流动资产	3,165.94	3,165.94	0	0
非流动资产	15,064.93	16,282.50	1,217.57	8.11
其中:可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	16,064.03	16,282.50	1,217.57	8.11
在建工程				
无形资产				
其他				
资产合计	18,216.86	19,438.43	1,221.57	6.71
流动负债	1,602.96	1,602.96	0	0
非流动负债	827.91	827.91	0	0
负债合计	2,419.97	2,419.97	0	0
净资产	15,796.89	17,018.46	1,217.57	7.73

（2）收益法评估结果
采用收益法,金驹水务在评估基准日2018年9月30日的资产账面值15,796.89万元,评估值19,438.43万元,评估增值3,641.54万元,增值率23.06%;负债总额账面2,419.97万元,评估值2,419.97万元,无评估增值额;净资产账面13,376.92万元,评估值17,018.46万元,评估增值3,641.54万元,增值率27.23%,明细如下:

项目	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减额(万元)	增值率(%)
流动资产	3,165.94	3,165.94	0	0
非流动资产	12,610.98	13,852.52	1,241.54	9.84
其中:可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	12,412.08	13,630.65	1,218.57	9.77
在建工程				
无形资产				
其他				
资产合计	15,776.92	17,018.46	1,241.54	7.93
流动负债	1,602.96	1,602.96	0	0
非流动负债	827.91	827.91	0	0
负债合计	2,419.97	2,419.97	0	0
净资产	13,376.92	14,608.49	1,231.57	9.23

（3）评估方法
评估目的是反映金驹水务股东全部权益在评估基准日的市场价值,为南钢发展股权转让之经济行为提供价值参考,资产基础法是指在资产基础上各项资产评估价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路,是从企业资产负债表反映企业资产的价值,为经济行为实施后企业的管理运营及核算提供了依据,收益法是企业在持续经营前提下,利用现金流量与折现化,测算的是企业的整体预期获利能力,体现了企业盈利预期运行的价值和运行效率。市场法是指利用市场上相同或类似的评估对象的交易价格,其估值数据更趋取材于市场,但由于目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的上市公司样本量较少,而较少的样本量会导致比较结果与实际出现较大的偏差。因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估。

（4）评估结论说明

1)资产基础法评估结果
采用资产基础法评估结果,金驹水务在评估基准日2018年9月30日的资产总额账面18,216.86万元,评估值19,438.43万元,评估增值1,221.57万元,增值率6.71%;负债总额账面2,419.97万元,评估值2,419.97万元,无评估增值额;净资产账面15,796.89万元,评估值17,018.46万元,评估增值1,221.57万元,增值率7.73%,明细如下:

项目	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减额(万元)	增值率(%)
流动资产	3,165.94	3,165.94	0	0
非流动资产	15,064.93	16,282.50	1,217.57	8.11
其中:可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	16,064.03	16,282.50	1,217.57	8.11
在建工程				
无形资产				
其他				
资产合计	18,216.86	19,438.43	1,221.57	6.71
流动负债	1,602.96	1,602.96	0	0
非流动负债	827.91	827.91	0	0
负债合计	2,419.97	2,419.97	0	0
净资产	15,796.89	17,018.46	1,217.57	7.73

（2）收益法评估结果
采用收益法,金驹水务在评估基准日2018年9月30日的资产账面值15,796.89万元,评估值19,438.43万元,评估增值3,641.54万元,增值率23.06%;负债总额账面2,419.97万元,评估值2,419.97万元,无评估增值额;净资产账面13,376.92万元,评估值17,018.46万元,评估增值3,641.54万元,增值率27.23%,明细如下:

项目	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减额(万元)	增值率(%)
流动资产	3,165.94	3,165.94	0	0
非流动资产	12,610.98	13,852.52	1,241.54	9.84
其中:可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	12,412.08	13,630.65	1,218.57	9.77
在建工程				
无形资产				
其他				
资产合计	15,776.92	17,018.46	1,241.54	7.93
流动负债	1,602.96	1,602.96	0	0
非流动负债	827.91	827.91	0	0
负债合计	2,419.97	2,419.97	0	0
净资产	13,376.92	14,608.49	1,231.57	9.23

（3）评估方法
评估目的是反映金驹水务股东全部权益在评估基准日的市场价值,为南钢发展股权转让之经济行为提供价值参考,资产基础法是指在资产基础上各项资产评估价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路,是从企业资产负债表反映企业资产的价值,为经济行为实施后企业的管理运营及核算提供了依据,收益法是企业在持续经营前提下,利用现金流量与折现化,测算的是企业的整体预期获利能力,体现了企业盈利预期运行的价值和运行效率。市场法是指利用市场上相同或类似的评估对象的交易价格,其估值数据更趋取材于市场,但由于目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的上市公司样本量较少,而较少的样本量会导致比较结果与实际出现较大的偏差。因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估。

（4）评估结论说明

1)资产基础法评估结果
采用资产基础法评估结果,金驹水务在评估基准日2018年9月30日的资产总额账面18,216.86万元,评估值19,438.43万元,评估增值1,221.57万元,增值率6.71%;负债总额账面2,419.97万元,评估值2,419.97万元,无评估增值额;净资产账面15,796.89万元,评估值17,018.46万元,评估增值1,221.57万元,增值率7.73%,明细如下:

项目	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减额(万元)	增值率(%)
流动资产	3,165.94	3,165.94	0	0
非流动资产	15,064.93	16,282.50	1,217.57	8.11
其中:可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	16,064.03	16,282.50	1,217.57	8.11
在建工程				
无形资产				
其他				
资产合计	18,216.86	19,438.43	1,221.57	6.71
流动负债	1,602.96	1,602.96	0	0
非流动负债	827.91	827.91	0	0
负债合计	2,419.97	2,419.97	0	0
净资产	15,796.89	17,018.46	1,217.57	7.73

（2）收益法评估结果
采用收益法,金驹水务在评估基准日2018年9月30日的资产账面值15,796.89万元,评估值19,438.43万元,评估增值3,641.54万元,增值率23.06%;负债总额账面2,419.97万元,评估值2,419.97万元,无评估增值额;净资产账面13,376.92万元,评估值17,018.46万元,评估增值3,641.54万元,增值率27.23%,明细如下:

项目	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减额(万元)	增值率(%)
流动资产	3,165.94	3,165.94	0	0
非流动资产	12,610.98	13,852.52	1,241.54	9.84
其中:可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	12,412.08	13,630.65	1,218.57	9.77
在建工程				
无形资产				
其他				
资产合计	15,776.92	17,018.46	1,241.54	7.93
流动负债	1,602.96	1,602.96	0	0
非流动负债	827.91	827.91	0	0
负债合计	2,419.97	2,419.97	0	0
净资产	13,376.92	14,608.49	1,231.57	9.23

（3）评估方法
评估目的是反映金驹水务股东全部权益在评估基准日的市场价值,为南钢发展股权转让之经济行为提供价值参考,资产基础法是指在资产基础上各项资产评估价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路,是从企业资产负债表反映企业资产的价值,为经济行为实施后企业的管理运营及核算提供了依据,收益法是企业在持续经营前提下,利用现金流量与折现化,测算的是企业的整体预期获利能力,体现了企业盈利预期运行的价值和运行效率。市场法是指利用市场上相同或类似的评估对象的交易价格,其估值数据更趋取材于市场,但由于目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的上市公司样本量较少,而较少的样本量会导致比较结果与实际出现较大的偏差。因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估。

（4）评估结论说明

1)资产基础法评估结果
采用资产基础法评估结果,金驹水务在评估基准日2018年9月30日的资产总额账面18,216.86万元,评估值19,438.43万元,评估增值1,221.57万元,增值率6.71%;负债总额账面2,419.97万元,评估值2,419.97万元,无评估增值额;净资产账面15,796.89万元,评估值17,018.46万元,评估增值1,221.57万元,增值率7.73%,明细如下:

项目	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减额(万元)	增值率(%)
流动资产	3,165.94	3,165.94	0	0
非流动资产	15,064.93	16,282.50	1,217.57	8.11
其中:可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	16,064.03	16,282.50	1,217.57	8.11
在建工程				
无形资产				
其他				
资产合计	18,216.86	19,438.43	1,221.57	6.71
流动负债	1,602.96	1,602.96	0	0
非流动负债	827.91	827.91	0	0
负债合计	2,419.97	2,419.97	0	0
净资产	15,796.89	17,018.46	1,217.57	7.73

（2）收益法评估结果
采用收益法,金驹水务在评估基准日2018年9月30日的资产账面值15,796.89万元,评估值19,438.43万元,评估增值3,641.54万元,增值率23.06%;负债总额账面2,419.97万元,评估值2,419.97万元,无评估增值额;净资产账面13,376.92万元,评估值17,018.46万元,评估增值3,641.54万元,增值率27.23%,明细如下:

项目	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减额(万元)	增值率(%)
流动资产	3,165			