

目 录

声 明	1
资产评估报告书摘要	1
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型和定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设和限制条件	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告提出日期	18
十四、尾部	19
资产评估报告书备查文件	20

资产评估报告书

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

**安徽盛运机械股份有限公司拟收购
济宁中科环保电力有限公司股东股权项目
资产评估报告书摘要**

国融兴华评报字[2012]第101号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

安徽盛运机械股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，就贵公司拟收购北京中科通用能源环保有限责任公司所持有的济宁中科环保电力有限公司股东股权事宜，对该经济行为所涉及的济宁中科环保电力有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象是济宁中科环保电力有限公司股东全部权益价值。

评估范围为济宁中科环保电力有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债及非流动负债。

评估基准日为 2012 年 4 月 30 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行评估。

本次评估的价值类型为市场价值。

截至评估基准日 2012 年 4 月 30 日，济宁中科所申报的资产：总资产账面值 35,906.50 万元，评估值 37,107.50 万元，增值 1,201.00 万元，增值率 3.34 %；负债：账面值 24,543.04 万元，评估值 24,543.04 万元，无增减变化；净资产：账面值 11,363.46 万元，评估值 12,564.46 万元，增值 1,201.00 万元，增值率 10.57 %。评估结论详细

情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年4月30日

被评估单位：济宁中科环保电力有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增加率%
1	流动资产	302.79	303.07	0.28	0.09
2	非流动资产	35,603.71	36,804.43	1,200.72	3.37
7	固定资产	20,319.20	20,993.96	674.76	3.32
8	在建工程	11,382.56	11,382.56	-	-
9	无形资产	3,901.95	4,427.91	525.96	13.48
10	递延所得税资产				
11	资产总计	35,906.50	37,107.50	1,201.00	3.34
12	流动负债	19,165.83	19,165.83	-	-
13	非流动负债	5,377.21	5,377.21	-	-
14	负债合计	24,543.04	24,543.04	-	-
15	净资产（所有者权益）	11,363.46	12,564.46	1,201.00	10.57

济宁中科环保电力有限公司股东全部权益价值为 12,564.46 万元。

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

2、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

3、纳入本次评估范围内的房屋建筑物中办公楼和综合楼房屋所有权证产权在济宁市生活垃圾综合处理厂名下，其余的均未办理房屋产权证，被评估单位承诺评估范围内的建筑物产权均属济宁中科所有，无产权纠纷。

4、申报评估的 4 台车辆中有 3 台车辆（明细见下表）的证载权利人为济宁市生活垃圾综合处理厂，暂未办理过户手续，依据济宁市招标投标中心 2010 年 001 号实物资产交易合同，济宁中科环保电力有限公司及济宁市生活垃圾综

合处理厂承诺产权归济宁中科环保电力有限公司所有，无产权纠纷。

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	启用日期	账面价值	
				原值	净值
1	鲁 HD4349	长城皮卡 CC/022SR	2004-05	23,580.00	14,838.08
2	鲁 HD5316	别克 QL8	2004-10	104,250.00	69,802.16
3	鲁 H15596	金龙小海格中型客车 KLQ6856E3	2008-06	284,730.00	236,102.00

5、纳入本次评估范围的宗地至估价基准日尚未办理土地使用权证，仅取得该宗地的土地出让合同和政府批文。

6、纳入本次评估范围内资产相应的财务报表已经中审国际会计师事务所有限公司进行了审计，并已出具了中审国际 审字（2012）第 01030277 号审计报告，本次评估是在中审国际会计师事务所有限公司审计的基础上进行的。

7、本次评估的评估对象为济宁中科环保电力有限公司股东全部权益价值，未考虑控股权的溢价，亦未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

8、评估基准日期后重大事项

①评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

②在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

③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。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

9、评估报告有效期

根据国家目前有关规定，本评估结论的使用有效期为一年，即自 2012 年 4 月 30 日至 2013 年 4 月 29 日有效。

**安徽盛运机械股份有限公司拟收购
济宁中科环保电力有限公司股东股权项目
资产评估报告书**

国融兴华评报字[2012]第101号

安徽盛运机械股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司（以下简称“本机构”）接受贵公司的委托，就贵公司拟收购济宁中科环保电力有限公司股东股权事宜，对该经济行为所涉及的济宁中科环保电力有限公司股东全部权益价值在评估基准日2012年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介

（一）资产评估委托方简介

名称：安徽盛运机械股份有限公司（证券代码：300090）

住所：桐城市区快活岭

成立日期：2004年06月07日

法定代表人：开晓胜

注册资金：壹亿贰仟柒佰陆拾叁万陆仟零捌拾伍圆整

公司类型：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：340000000017035（1—4）

发照机关：安庆市工商局行政管理局

经营范围：制造、销售干法脱硫除尘器、生活及医疗垃圾焚烧处理设备、带式、螺旋、链式、刮板输送机、斗式提升机、矿用皮带机、给料机；货物进出口、技术进出口及代理进出口（国家禁止、限制类除外）；自有房屋租赁。

（二）被评估单位简介

1. 工商注册情况

名称：济宁中科环保电力有限公司

住所：济宁市任城区李营镇垃圾处理厂

成立日期： 2010年06月23日

法定代表人： 金坚

注册资金： 壹亿零捌佰万元（实收资本伍仟贰佰肆拾万元）

公司类型： 有限责任公司

营业执照注册号： 370800200014771—1

发照机关： 济宁市工商行政管理局

经营范围： 前置许可经营项目： 无

一般经营项目： 生活垃圾处理项目投资；余热发电项目投资。（涉及许可的凭许可证或批准文件经营）※※※

济宁中科环保电力有限公司（以下简称“济宁中科”）原名济宁绿能电力有限公司成立于2010年6月，并经济宁市工商行政管理局批准由北京中科通用能源环保有限责任公司出资组建。2010年6月23日取得济宁市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册资本总额人民币100万元，实际出资额100万元，上述注册资本经济宁仁诚有限责任公司会计师事务所审验，并出具济仁会师验字【2010】第107号《验资报告》。

2010年9月9日济宁绿能电力有限公司根据股东会决议和修改后的章程规定，该公司新增注册资本人民币1900万元，变更后注册资本为人民币2000万元，该新增注册资本经北京恒诚信会计师事务所有限公司审验，并出具京恒诚信验字【2010】第07007号《验资报告》

2010年9月27日经济宁市工商行政管理局核准，公司名称变更为：济宁中科环保电力有限公司。

2010年12月29日济宁中科新增加股东安徽盛运机械股份有限公司，新增注册资本人民币8800万元，变更后注册资本为人民币10800万元，实收资本为5240万元。其中：北京中科通用能源环保有限责任公司认缴注册资本人民币7560万元，占注册资本总额的70%，实缴注册资本2000万元；安徽盛运机械股份有限公司认缴注册资本人民币3240万元，占注册资本总额的30%，实缴注册资本3240万元。该新增注册资本经北京恒诚信会计师事务所有限公司审验，并出具京恒诚信验字【2010】第07013号《验资报告》。

2012年4月19日，济宁中科根据股东会决议和修改后章程的规定，新

增注册资本人民币 1300 万元，增加实收资本 6860 万元，变更后注册资本为人民币 12100 万元，实收资本为 12100 万元，其中：北京中科通用能源环保有限责任公司认缴注册资本人民币 8470 万元，占注册资本总额的 70%，实缴注册资本 8470 万元；安徽盛运机械股份有限公司认缴注册资本人民币 3630 万元，占注册资本总额的 30%，实缴注册资本 3630 万元。此次变更已经山东海天有限责任会计师事务所济宁分所验证，并出具鲁海会济验字[2012]第 052A 号验资报告。

3、股东及股权结构情况

截止到评估基准日 2012 年 4 月 30 日，济宁中科的股东注册明细如下：

股东	注册资本	比例
北京中科通用能源环保有限责任公司	8470	70%
安徽盛运机械股份有限公司	3630	30%
合 计	12,100	100%

4、近 2 年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

单位:人民币元

财务指标	2012 年 4 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
总资产（元）	359,065,038.96	260,661,287.01
总负债（元）	245,430,458.67	213,424,785.53
股东权益（元）	113,634,580.29	47,236,501.48

经营业绩	2012 年度 1-4 月	2011 年度
营业收入（元）	-	-
利润总额（元）	-2,201,921.19	-4,293,817.95
净利润（元）	-2,201,921.19	-4,293,817.95

5、委托方与资产占有方的关系

本次评估的委托方为安徽盛运机械股份有限公司，是被评估单位济宁中科股东。

（二）评估报告使用者

本评估报告的使用者为本次评估的委托方等，除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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。

二、评估目的

安徽盛运机械股份有限公司拟收购济宁中科环保电力有限公司股东

股权，本次评估目的确定济宁中科环保电力有限公司的全部股东权益价值，为其经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为济宁中科的股东全部权益价值。

本次评估范围为济宁中科申报的全部资产和相关负债，资产类型具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。其中：流动资产包括货币资金、预付款项和其他应收款；非流动资产包括固定资产、在建工程 and 无形资产；流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其它应付款，非流动负债主要是长期应付款。

评估基准日济宁中科的账面总资产为 359,065,038.96 元，总负债为 245,430,458.67 元，净资产为 113,634,580.29 元。具体详见下表：

济宁中科申报的资产和负债汇总表

金额单位：元

项目名称	账面价值	项目名称	账面价值
流动资产	3,027,926.89	流动负债	191,658,327.42
长期股权投资			
固定资产	203,192,048.81	非流动负债	53,772,131.25
在建工程	113,825,582.60		
无形资产	39,019,480.66		
长期待摊费用		负债总额	245,430,458.67
资产总额	359,065,038.96	净资产	113,634,580.29

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

纳入本次评估范围内资产相应的财务报表已经中审国际会计师事务所有限公司进行了审计，并已出具了中审国际 审字【2012】第 01030277 号审计报告。

本机构已要求企业申报其所纳入此次评估范围的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在委托方未予申报而本机构又无能力发现的本次评估范围以外的企业拥有的资产及负债，本评估结论将不能使用。

四、价值类型和定义

根据本次评估目的等相关条件，经与委托方约定选用市场价值类型。

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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估的基准日为：2012年4月30日

为了保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑企业财务出具报表的时间，经与各方协商，确定评估基准日为2012年4月30日。

本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、政策法规依据、产权依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）行为依据

委托方与本机构签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法规依据

1、中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日)；

2、国家国有资产管理局国资办发(1992)36号《国有资产评估管理办法施行细则》；

3、财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其相关准则问题解答；

4、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正)；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日)；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

7、《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》；

8、《国土资源部关于严格按照国家标准实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉的通知》(国土资发[2002]195号)；

9、《国土资源部关于印发试行〈土地分类〉的通知》(国土资发[2001]255

号);

10、有关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(2004年5月1日);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(2004年5月1日);
- 3、《资产评估准则—评估报告》;
- 4、《资产评估准则—评估程序》;
- 5、《资产评估准则—业务约定书》;
- 6、《资产评估准则—机器设备》;
- 7、《资产评估准则—不动产》;
- 8、《资产评估准则—无形资产》;
- 9、《资产评估准则—工作底稿》;
- 10、《资产评估价值类型指导意见》;
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(2003年3月1日);
- 12、《企业价值评估指导意见(试行)》(2004年12月30日)。

(四) 权属依据

- 1、重要资产购置合同或凭证;
- 2、机动车行驶证;
- 3、其他产权证明文件等。

(五) 取价依据

- 1、被评估单位提供的总平面图、竣工图纸及初步设计概算书等资料;
- 2、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);
- 3、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知:发改价格(2007)670号文;
- 4、财政部、建设部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知[2002]394号;
- 5、《房屋建筑物完损等级和评定标准》;

- 6、《山东省建设工程工程量清单计价定额》;
- 7、济宁市人民政府关于公布济宁市中心城区土地级别和基准地价的通知（济政发[2010]30号）;
- 8、《济宁市市区基准地价成果更新技术报告》;
- 9、设备的采购发票、订货合同以及车辆行驶证等权属证明文件;;
- 10、《2011年中国机电产品价格手册》;
- 11、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）;
- 12、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- 13、关于发布《汽车报废标准》的通知（国经贸经[1997]456号）;
- 14、国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局联合发布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（2000年12月28日）;
- 15、IT专业导购网站（<http://www.it168.com/>）提供的办公设备报价;
- 16、太平洋汽车网（<http://www.pcauto.com.cn/>）等网上汽车报价;
- 17、被评估单位填报的电子设备、运输车辆状况调查表;
- 18、被评估单位提供的设备相关技术资料;
- 19、被评估单位提供的资产评估清查明细表、账册凭证、会计报表等其他评估相关资料;
- 20、评估人员现场察看和市场调查取得的有关评估资料;
- 21、其他取价依据等。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的资产评估明细表;
2. 中审国际会计师事务所有限公司出具的中审国际审字【2012】第01030277号审计报告。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评

估思路。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料及济宁中科的实际情况，确定以资产基础法进行评估。主要是基于以下考虑：

(1) 市场法：因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，因此，本次估值不具备采用市场法的条件。

(2) 收益法：济宁中科主要经营生活垃圾处理项目投资：余热发电项目投资，该公司于2010年06月成立，还处于试运行阶段，没有历史数据可以参考，另外垃圾发电企业收益具有较强的不确定性，因此，不具备收益预测的条件，故本次评估未采用收益法。

(3) 资产基础法，是将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法，具有很强的操作性，且评估资料比较容易收集，故选取资产基础法作为本次评估方法。

(二) 资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

1、流动资产

(1) 货币资金：对银行存款的账面金额进行核实，以审定后的账面价值确定评估价值。

(2) 应收款项：包括预付款项和其他应收款。对其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以审定后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析形成的原因，根据所能收回的相应货物形成资产的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

(1) 房屋建筑物

本次评估采用重置成本法。

1) 重置成本法

建筑物评估价值=重置全价×成新率

重置全价=建安造价+前期规费+管理费用+投资利息+投资利润

2) 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和年限法成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和年限法成新率6:4的比例加权平均计算综合成新率。即：

成新率 N =年限法成新率 $N1$ ×40%+勘察成新率 $N2$ ×60%，其中：

年限法成新率 $N1$ 根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

年限法成新率 $N1=(1 - 已使用年限 ÷ 经济寿命年限) × 100%$

勘察成新率 $N2$ 通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

(2) 设备类固定资产

对设备采用成本法评估。

评估值=重置成本×成新率

1) 机器设备

①重置全价的确定

公司所拥有的设备主要为锅炉、汽轮机、发电机等焚烧发电设备及辅助设备，大部分设备均需要安装，且需安装的设备工期也较长，均需考虑资金成本。其计算公式为：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+资金成本+其它费用

②成新率的确定

通过对设备的使用状况、维护状况所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其成新率，现场勘察成新率权重为60%，理论成新率权重40%。

公式为：综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

2) 电子设备

本次评估范围内的电子设备主要为不需要安装及调试的办公设备。通过向供应商询价、或者是通过查阅网上报价资料所获取的价格作为重置成本；对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置成本。

电子办公设备的成新率一般按年限法来确定。

年限成新率=(1-实际已使用年限/经济使用年限)100%。

3) 车辆

根据当地市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、运杂费、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本，计算公式如下：

重置成本=现行含税购价+车辆购置税+运杂费+新车上户手续费

对车辆综合成新率的确定：

依据国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行使里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后结合现场勘察情况进行调整。其中：

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程)×100%

(3) 在建工程

对各项在建工程进行实地勘察，了解被估项目具体情况，根据工程形象进度、付款情况，在核实无误的基础上以审定后的账面价值确定评估价值。

(4) 无形资产—土地使用权：

根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法、路线价法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

由于待估宗地位于济宁市基准地价覆盖范围内，故可以采用基准地价系

数修正法；由于估价对象为公用设施用地，所在区域没有实际成交案例可供参考，因此不适应市场比较法评估。待估宗地为已开发公用设施用地，不宜采用剩余法；因企业土地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，无法采用收益法。

结合待估宗地的具体条件、用地性质及本次评估目的，依据估价师收集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度，本次待估宗地评估采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法估价技术路线

首先根据估价对象地价内涵与采用的基准地价在地价内涵上的差异，分析基准地价评估基准日与本次土地估价基准日间的地价变化情况，对基准地价进行期日修正，再对土地开发程度进行修正，然后分析基准地价中的土地使用年期与估价对象剩余使用年期的差异，进行土地使用年限修正，最后分析估价对象因素条件与所在区域因素条件平均状况的差异，进行区域因素和个别因素修正得到估价对象地价。即：

$$\text{地价} = (\text{基准地价} \times K1 \pm \text{开发程度修正}) \times K2 \times (1 \pm \Sigma K)$$

式中： K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

ΣK ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，以将来应由评估目的实现后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值，对于将来并非应由评估目的实现后被评估单位实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作分为四个阶段。

（一）资产评估前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：选派资产评估先遣人员进驻，根据行业的特点制订资产评估前期工作计划，并根据资产评估操作规范的要求和我公司资产评估工作的需要，向委托方及被评估单位布置资产评估申报表，协助委托方及被评估单位进行资产评估的填报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集

资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

（二）现场评估阶段

我们根据评估有关原则和规定，对评估范围的资产进行了评估和产权鉴定，具体步骤如下：

1. 听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史现状的介绍；
2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并对与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
3. 根据资产评估申报表的内容，到现场进行实物核实，并对资产状况进行勘查、记录，并与管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，制定相应的评估方法；
5. 查阅委估资产的产权证明文件等资料；
6. 开展市场调查；
7. 对企业资产进行评估，计算评估价值。

（三）评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托方提交初步资产评估结果，并对评估结果进行充分沟通，在与委托方充分交换意见并经评估公司三级审核之后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设和限制条件

一般假设和限制条件

- 1、本次评估以本次资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
- 2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 3、本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
- 4、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；
- 5、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、

完整；

6、本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；

7、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑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。

十、评估结论

截至评估基准日 2012 年 4 月 30 日，济宁中科所申报的资产：总资产账面值 35,906.50 万元，评估值 37,107.50 万元，增值 1,201.00 万元，增值率 3.34%；负债：账面值 24,543.04 万元，评估值 24,543.04 万元，无增减变化；净资产：账面值 11,363.46 万元，评估值 12,564.46 万元，增值 1,201.00 万元，增值率 10.57%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 4 月 30 日

被评估单位：济宁中科环保电力有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增加率%
1	流动资产	302.79	303.07	0.28	0.09
2	非流动资产	35,603.71	36,804.43	1,200.72	3.37
7	固定资产	20,319.20	20,993.96	674.76	3.32
8	在建工程	11,382.56	11,382.56	-	-
9	无形资产	3,901.95	4,427.91	525.96	13.48
10	递延所得税资产				
11	资产总计	35,906.50	37,107.50	1,201.00	3.34
12	流动负债	19,165.83	19,165.83	-	-
13	非流动负债	5,377.21	5,377.21	-	-
14	负债合计	24,543.04	24,543.04	-	-
15	净资产（所有者权益）	11,363.46	12,564.46	1,201.00	10.57

济宁中科股东全部权益价值为 12,564.46 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

2、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

3、纳入本次评估范围内的房屋建筑物中办公楼和综合楼房屋所有权证产权在济宁市生活垃圾综合处理厂名下，其余的均未办理房屋产权证，被评估单位承诺评估范围内的建筑物产权均属济宁中科所有，无产权纠纷。

4、申报评估的 4 台车辆中有 3 台车辆（明细见下表）的证载权利人为济宁市生活垃圾综合处理厂，暂未办理过户手续，依据济宁市招标投标中心 2010 年 001 号实物资产交易合同，济宁中科及济宁市生活垃圾综合处理厂承诺产权归济宁中科所有，无产权纠纷。

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	启用日期	账面价值	
				原值	净值
1	鲁 HD4349	长城皮卡 CC/022SR	2004-05	23,580.00	14,838.08
2	鲁 HD5316	别克 QL8	2004-10	104,250.00	69,802.16
3	鲁 H15596	金龙小海格中型客车 KLQ6856E3	2008-06	284,730.00	236,102.00

5、纳入本次评估范围的宗地至估价基准日尚未办理土地使用权证，仅取得该宗地的土地出让合同和政府批文。

6、纳入本次评估范围内资产相应的财务报表已经中审国际会计师事务所有限公司进行了审计，并已出具了中审国际审字【2012】第 01030277 号审计报告，本次评估是在中审国际会计师事务所有限公司审计的基础上进行的。

7、本次评估的评估对象为济宁中科股东全部权益价值，未考虑控股权的溢价，亦未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

8、评估基准日期后重大事项

①评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

②在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，

往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

③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。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

1、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证；

2、本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途；

3、本评估报告只能由本评估报告中载明的评估报告使用者使用；

4、未征得出具评估报告的评估机构同意，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；

5、本评估报告使用有效期：根据评估准则，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用评估报告。即本评估报告自2012年4月30日至2013年4月29日有效。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2012年5月12日。

十四、尾部

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

法定代表人：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

北京国融兴华资产评估有限责任公司

二〇一二年五月十二日

资产评估报告书备查文件

目 录

1. 委托方及被评估单位企业法人营业执照复印件；
2. 被评估单位评估基准日审计后报表；
3. 被评估单位房屋建筑物产权证和土地使用权相关证明复印件；
4. 委托方及被评估单位承诺函；
5. 签字注册资产评估师承诺函；
6. 资产评估机构资格证书复印件；
7. 资产评估机构企业法人营业执照副本复印件；
8. 签字注册资产评估师资格证书复印件。