

北京汇恒环保工程有限公司

增资项目股东全部权益

评估报告

苏银信评报字【2013】第 009 号

江苏银信资产评估房地产估价有限公司

报告日期：2013 年 1 月 15 日

地址：南京市中山北路 26 号新晨国际大厦 10 楼

邮编：210008 电话：025-83311788 传真：025-83204695

北京汇恒环保工程有限公司

增资项目股东全部权益

评估报告目录

苏银信评报字【2013】第 009 号

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告.....	5
一、绪言.....	5
二、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	5
（一）委托方及被评估单位概况.....	5
三、评估目的.....	8
四、评估对象和评估范围.....	8
五、价值类型及其定义.....	9
六、评估基准日.....	9
七、评估依据.....	9
八、评估方法.....	10
九、评估程序实施过程和情况.....	10
十、评估假设.....	14
十一、评估结论.....	15
十二、特别事项说明.....	16
十三、评估报告使用限制说明.....	16
十四、评估报告日.....	17
资产评估报告附件.....	19

注册资产评估师声明

1、注册资产评估师本人及业务助理人员对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求；

2、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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

3、注册资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据评估师在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任；

4、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性是相关当事方的责任，评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5、评估机构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考虑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。

北京汇恒环保工程有限公司

增资项目股东全部权益

评估报告摘要

苏银信评报字【2013】第 009 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

江苏银信资产评估房地产估价有限公司（以下简称“江苏银信”）接受北京汇恒环保工程有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为北京汇恒环保工程有限公司增资之经济行为提供参考依据为目的，对北京汇恒环保工程有限公司股东全部权益于评估基准日在持续经营前提下的市场价值进行了评估。

评估对象是北京汇恒环保工程有限公司股东全部权益；评估范围包括北京汇恒环保工程有限公司的全部资产及负债，具体包括：流动资产、非流动资产和负债等。

评估基准日为 2012 年 10 月 31 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，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，以资产的持续使用和公开市场为前提，对北京汇恒环保工程有限公司的股东全部权益进行了评估，采用的评估方法为成本法和收益法。经评估，委评的股东权益价值评估结论如下：

1. 收益法评估结果：

在持续经营的假设条件下，北京汇恒环保工程有限公司股东全部权益于评估基准日的评估价值为 4,020.00 万元，比审计后账面值增值 2,355.72 万元，增值率为 141.55%。

2. 成本法评估结果：

资产账面价值 3,387.76 万元，评估值 3,390.04 万元，评估增值 2.28 万元，增值率 0.07 %。

负债账面价值 1,723.48 万元，评估值 1,723.48 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

股东全部权益账面值为 1,664.28 万元，评估值 1,666.56 万元，评估增值 2.28 万元，增值率 0.14%。成本法评估结果如下表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	3,207.89	3,207.89	0.00	0.00
非流动资产	179.87	182.15	2.28	1.27
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期股权投资	97.64	97.64	0.00	0.00
投资性房地产				
固定资产	49.79	52.05	2.26	4.54
在建工程				
无形资产	14.78	14.80	0.02	0.14
其他非流动资产	17.66	17.66	0.00	0.00
资产总计	3,387.76	3,390.04	2.28	0.07
流动负债	1,723.48	1,723.48	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	1,723.48	1,723.48	0.00	0.00
股东全部权益	1,664.28	1,666.56	2.28	0.14

3. 评估结论：

收益法与成本法的差异为 2,355.72 万元，考虑到一般情况下，成本法仅能反映企业账面资产的价值，无法涵盖诸如商誉等其他无形资产的价值。评估师通过对该公司财务状况的调查和项目可行性研究报告分析，并依据评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的、适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果较能更完整、合理地反映被评估企业的股权价值，因此选定以收益法评估结果作为最终评估结论，即在持续经营的假设条件下，北京汇恒环保工程有限公司股东全部权益评估价值为 4,020.00 万元（大写人民币肆仟零贰拾万元整）。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、评估机构及参加该项目的评估人员与评估报告所涉及的资产都没有任何现实的或潜在的直接利害关系，评估工作不受外界干扰和委托者意图的影响。

2、评估人员没有考虑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或其他不可抗力对资产价值的影响。

3、本报告提出的评估结果在较大程度上依赖委托方提供的资料，对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

4、本次评估结果未考虑股权溢价、折价及流动性等因素的影响；本次评估未对资产重估增值额作任何纳税准备。

5、本报告提出的评估结果是建立在上述有关评估假设和限制条件的基础上。

6、注册资产评估师本人及助理人员对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并进行了如实披露。

7、本评估报告所得出的结论是评估师依据资产评估相关准则和规范，在特定目的下委托评估资产评估基准日所表现的价值，本评估结论仅为本次评估目的提供参考，不应当被认为是对评估对象可实现价值的保证。

本评估报告仅为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为一年。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读评估报告正文全文。

（以下无正文）

北京汇恒环保工程有限公司

增资项目股东全部权益

评估报告

苏银信评报字【2013】第 009 号

一、绪言

江苏银信资产评估房地产估价有限公司（以下简称：“江苏银信”）接受北京汇恒环保工程有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京汇恒环保工程有限公司因增资之经济行为涉及北京汇恒环保工程有限公司股东全部权益在评估基准日 2012 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估结果报告如下：

二、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托方及被评估单位概况

1、公司基本信息

名称：北京汇恒环保工程有限公司
住所：北京市朝阳区胜古中路 2 号院企发大厦 F 座 906 室
法定代表人：鲁东
注册资本：1000 万元人民币
公司类型：有限公司
注册号：110105005468852
经营范围：废气处理、专业承包、销售机械设备、电器设备、建筑材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品、不含一类易制毒化学品）；科技产品的技术转让、技术咨询、技术服务、技术培训。

2、历史沿革

北京汇恒环保工程有限公司成立于 2003 年 02 月，经营期限为 50 年，初始注册资本为 50 万元，其中：北京生建亿达动力技术有限公司出资额为 35 万元（70%），李贵娥出资额为 10 万元（20%），辛淑敏出资额为 5 万元（10%）。后几经变更，截至评估基准日，注册资本为 1000 万元，其中：沈勇出资额为 260 万元（占 26%），鲁东出资额为 240 万元（占 24%），殷友文出资额为 200 万元（占 20%），吴卓出资额为 100 万元（占 10%），薛洋出资额为 100 万元（占 10%），安健出资额为 100 万元（占 10%）。

3、截至评估基准日被评估企业的财务状况、经营成果

北京汇恒环保工程有限公司的近三年及评估基准日公司财务状况及经营成果如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2009 年	2010 年	2011 年	2012-10-31
流动资产	363.94	489.21	1,658.16	3,207.89
长期投资		120.00	236.63	97.64
固定资产	50.85	74.86	61.23	49.79
在建工程				
无形资产	9.58	18.95	487.31	14.78
递延资产及其他资产	3.69	0.60	4.71	17.66
资产总计	428.06	703.62	2,448.04	3,387.76
流动负债	122.43	179.63	838.60	1,723.48
非流动负债				
负债合计	122.43	179.63	838.60	1,723.48
股东全部权益	305.62	523.98	1,612.66	1,664.28
项 目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年 1-10 月
主营业务收入	1,084.23	1,076.41	2,966.00	1,978.35
利润总额	18.13	25.02	490.66	336.91
净利润	13.60	25.02	430.49	294.26

上表中，基准日数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

4、公司税赋情况

- (1) 营业税：按 5%、3%；
- (2) 城建税：税率 7%，按应缴纳流转税计缴；
- (3) 教育附加：税率 5%，按应缴纳流转税计缴；
- (4) 企业所得税：税率 25%（高新技术企业减按 15%），按应缴纳所得额计缴。

5、行业基本情况

市场环境：国家大力推进节能减排、循环经济，“十二五”期间还将有大量城镇污水处理厂新建、改扩建和再生水项目获批，原有污水处理厂提标改造也有半数尚未完成；工业企业也将大力推进清洁生产、中水回用，大量工业废水处理站需要提标改造和新建中水回用项目。因此未来 5-10 年中国的环保水处理市场

是广阔的，前途光明而乐观。

市场容量：《节能减排“十二五”规划》、《“十二五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》已获国务院批准。规划要求：到 2015 年，城市污水处理率和污泥无害化处置率分别达到 85%和 70%，县城污水处理率达到 70%，基本实现每个县和重点建制镇建成污水集中处理设施，全国城镇污水处理厂再生水利用率达到 15%以上。“十二五”期间，全国规划范围内的城镇新增污水处理规模 4569 万立方米/日。其中，设市城市 2608 万立方米/日，县城 1006 万立方米/日，建制镇 955 万立方米/日；东部地区 1898 万立方米/日，中部地区 1477 万立方米/日，西部地区 1194 万立方米/日。全部建成后，所有设市城市均建有污水处理厂，县城具有污水处理能力，各省（区、市）污水处理率均达到规划确定的目标，全面提升全国污水处理服务水平。“十二五”期间，全国规划范围内的城镇升级改造污水处理规模 2611 万立方米/日。其中，设市城市 2038 万立方米/日，县城 527 万立方米/日，建制镇 46 万立方米/日；东部地区 794 万立方米/日，中部地区 1318 万立方米/日，西部地区 499 万立方米/日。“十二五”期间，全国规划建设污水再生利用设施规模 2676 万立方米/日。其中，设市城市 2077 万立方米/日，县城 477 万立方米/日，建制镇 122 万立方米/日；东部地区 1258 万立方米/日，中部地区 706 万立方米/日，西部地区 712 万立方米/日。全部建成后，我国城镇污水再生利用设施总规模接近 4000 万立方米/日，其中设市城市超过 3000 万立方米/日，有效缓解用水矛盾。规划还要求：大力推进重点行业污水处理设施建设，“十二五”时期造纸、纺织、食品加工、农副产品加工、化工、石化等行业分别新增污水日处理能力 300 万吨、60 万吨、60 万吨、600 万吨、200 万吨、300 万吨。

初步测算，“十二五”时期实施节能减排重点工程需投资约 23660 亿元，其中全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划投资近 4300 亿元（包括完善和新建管网投资 2443 亿元，新增城镇污水处理能力投资 1040 亿元，升级改造城镇污水处理厂投资 137 亿元，污泥处理处置设施建设投资 347 亿元，以及再生水利用设施建设投资 304 亿元）。因此未来五年水处理行业有千亿以上的市场容量，发展前景广阔。

6、公司自身的竞争优势及存在的劣势

6.1 公司竞争优势

公司具有平板膜生物反应器核心技术与产品，具备从工程设计、施工安装、工艺调试到托管运营全方位解决方案的能力，具备有经验的专业化团队，涉足领域广、工程业绩多；参股的常州汇恒膜科技有限公司已具备膜生物反应器专用平板膜元件、组件和设备规模化生产能力，与其他竞争对手保持技术和成本优势。

6.2 风险因素

目前公司在水处理行业属于中小型公司，资金和人才不足，市场拓展力度不够。

（二）其他评估报告使用者

本评估报告的使用者除包括委托方及被评估单位外，还包括国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（三）委托方和被评估单位关系及关联方披露

委托方和被评估单位为同一单位。

本评估结论仅供委托方为评估目的使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

三、评估目的

根据评估业务约定书，本次资产评估的目的，是确定北京汇恒环保工程有限公司股东全部权益的市场价值，为增资之经济行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估项目的评估对象是北京汇恒环保工程有限公司股东全部权益。

本项目的评估范围涉及北京汇恒环保工程有限公司的全部资产及负债，具体包括：流动资产、非流动资产和负债。截止评估基准日，其资产、负债和股东全部权益的账面金额如下：

单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	3,207.89
非流动资产	179.87
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期股权投资	97.64
投资性房地产	
固定资产	49.79
在建工程	
无形资产	14.78
其他非流动资产	17.66
资产总计	3,387.76
流动负债	1,723.48
非流动负债	0.00

负债总计	1,723.48
股东全部权益	1,664.28

本次评估涉及的实物资产主要是位于北京市朝阳区胜古中路 2 号院企发大厦 F 座 906 室的设备等。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，基准日会计报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

五、价值类型及其定义

本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择的评估价值类型为市场价值。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。

六、评估基准日

本项目评估基准日为 2012 年 10 月 31 日。

在确定评估基准日时，委托方与相关机构进行了充分沟通，考虑了相应经济行为的计划安排和评估机构的建议，具体分析了经济行为的性质，以便于有效地清查核实资产并合理选取评估作价依据，减少评估基准日后的调整事项。

在评估中所采用的价格，均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

◆ 行为依据

2、委托方与本评估机构签订的“资产评估业务约定书”。

◆ 法律、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、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；

3、其他与资产评估相关的法律、法规等。

◆ 准则依据

1、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

2、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

3、《资产评估准则—企业价值》；

4、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》和《资产评估价值类型指导意见》等。

◆ **权属依据**

机动车辆行驶证等其他相关权属证明文件。

◆ **取价依据**

- 1、评估人员的现场踏勘记录。
- 2、汽车交易网、IT 商务网；
- 3、评估人员所收集、整理的其他相关价格资料。

◆ **其他依据**

- 1、被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
- 2、被评估单位提供的审计报告、会计资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 3、被评估单位相关人员访谈记录；
- 4、被评估单位提供的其他有关资料。

八、评估方法

资产评估的主要方法包括市场法、资产基础法（成本法）和收益法。

市场法是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路。运用市场法的前提条件是：要有一个充分发育的、活跃公平的市场，要能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；要能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。其基本思路是，通过估算企业未来的预期收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和，计算出被估单位的价值。收益法适用的前提条件包括：（1）未来期望收益可以正确预测并能用货币计量；（2）未来承担的风险也能用货币衡量；（3）资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。

资产基础法（成本法）是指根据资产的具体类型、技术经济特征以及所掌握数据资料的完整程度，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。

受国内流通市场条件的限制，评估人员无法取得足够的、与北京汇恒环保工程有限公司类似的参照公司交易案例资料，在上市公司中寻找在现金流量、增长潜力和风险等方面与北京汇恒环保工程有限公司类似的参考公司也很困难，不具备市场法评估的比较条件；

针对本次特定的评估目的，结合评估对象的自身条件、具体资产的市场条件和价值影响因素、评估的价值类型及收集掌握的资料情况，确定本次对北京汇恒环保工程有限公司评估采用收益法和资产基础法（成本法）。

九、评估程序实施过程和情况

从接受评估委托，到完成评估项目、提交评估报告，整个评估过程分为如下几个阶段：

（一）接受委托

在收到委托方的要约后，即安排评估人员对委托项目进行前期调查，了解委托方的评估要求，明确评估目的、评估对象及范围，并与委托方签订“资产评估业务约定书”。根据前期调查获知的具体情况，计算评估所需的时间，考虑评估专业人员的安排，拟定评估方案。

（二）资产清查

评估人员根据被评估单位提供的财务资料，对列入评估范围的资产进行了清查核实，在委托方及被评估单位有关人员的配合下完成清查工作。清查过程包括：

- （1）了解资产的构成及分布，界定评估范围，明确具体评估对象；
- （2）收集、验证委托方提供的评估资料，判断其真实有效性；
- （3）分析实物性资产的种类、数量及使用情况，获取其历史成本构成；
- （4）盘点核实库存现金，查阅银行对账单、银行余额调节表并进行函证；
- （5）核对了资产明细账的金额，对存货、固定资产进行了盘点，同时详细了解存货的品质状况和适用情况、固定资产使用情况和成新度；
- （6）查验往来款项的形成过程，查明其真实性、完整性、可收回性及受益期；

（7）获取有关的合同协议，了解其目前的使用和收益情况；

（8）清查核实负债，确定实际需要承担的负债项目及金额；

（9）清查核实收入、成本及费用的历史发生额，确定经营成果的公允性。

（三）评定估算

A、成本法评估：

在查勘核实的基础上，评估人员根据评估对象的技术特性、经济价值和使用寿命等情况，对被评估资产的完好状况进行鉴定，对所评资产的性能、质量、成新率、可使用年限、资产功能变化等作出评定，运用日常收集的市场价格信息和询问、调查的现行价格、各项取费标准及依据，选择合适的评估方法，计算出资产的评估价值，具体如下：

1、货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

现金均为人民币，评估人员对现金进行了监盘和倒推计算，即基准日账面值=盘点日实盘现金+评估基准日至盘点日现金支出-评估基准日至盘点日现金收入。

银行存款均为人民币存款，评估人员对各项存款账户进行了函证，审核了银行对账单及银行存款余额调节表，核实未达账项的内容和发生时间。

2、应收及预付款项

评估人员首先核对了评估明细表与明细账、总账、报表的金额是否相符，通过抽查应收及预付款项的原始凭证核对原始发生数及基准日期后的发生额，结合所收回的询证函判断应收及预付款项的真实性、完整性。

在清查的基础上，评估人员通过具体分析各项数额发生的时间和原因，判断应收款项的可收回性，确定评估值。

3、存货

存货主要包括库存商品等。

对于存货中的库存商品，依据清查盘点结果，通过市场询价发现其价格波动不大，故以清查核实后的账面值作为评估值。

4、长期股权投资

长期股权投资为对常州汇恒膜科技有限公司的长期股权投资，如下表：

序号	被投资单位名称	投资(权益)比例	投资性质	账面价值(元)
1	常州汇恒膜科技有限公司	20.00%	股权投资	976,420.04
	合计			976,420.04

评估人员首先核对评估明细表与明细账、总账和报表的金额是否一致，其次，收集被投资的会计报表等相关资料，了解投资背景、原始投资金额、投资收益的分配方法、占被投资企业注册资本的比例等资料，了解评估基准日时的投资余额、经营情况及历史收益情况。在清查核实的基础上，对常州汇恒膜科技有限公司，由于持股比例较小，因此以基准日报表反映的被投资单位股东全部权益评估值乘以实际投资比例作为长期投资的评估值。

5、机器设备

设备主要为车辆、办公电子设备等。

评估人员听取了设备管理人员对设备总体情况的介绍，将设备评估明细表与固定资产账、卡进行核对，根据设备分布的特点对机器设备逐台进行现场核实、勘查，对设备的运行环境、运行状况、维护保养情况等影响估价的因素进行详细了解，并查阅设备档案资料，收集主要设备的购置合同、运行情况记录等资料，进行设备价格调研。

在考虑了机器设备实体性贬值的基础上,进一步了解其功能性贬值和经济性贬值,以及这些贬值因素对设备重置全价及成新率的影响。

在清查核实的基础上,确定采用重置成本法评估机器设备的价值。计算公式为:评估净值 = 重置全价×成新率。

(1) 重置全价的确定

对于办公电子设备,因购置价通常包含了安装调试费、运杂费,以其评估基准日的市场购置价作为重置全价。计算公式为:

重置全价=设备现行市价

对于运输车辆,在现行市价的基础上,加计车辆购置税、办证杂费作为车辆重置全价。计算公式为:

重置全价=车辆市价+车辆购置税+办证杂费

(2) 成新率的确定

对于办公设备,通过综合考察所估设备的使用及维护保养情况、设备运行环境条件等,并考虑科技进步及所服务工程项目对设备寿命的影响确定每台设备的尚可使用年限,根据设备的已使用年限和尚可使用年限计算每台设备的成新率为:

$$\text{成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

对于运输车辆,按照原国家经贸委、公安部等四部委《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定中分别规定的使用年限和行驶里程计算年限成新率和工作量成新率,按孰低法确定其理论成新率,再结合现场勘察成新率,按理论成新率×0.6+现场成新率×0.4确定综合成新率。

6、其他无形资产的评估

其他无形资产为股东投资的外购专利等。对于外购专利按摊余价值作为评估值;对于财务软件按市价评估。

7、递延所得税资产的评估

递延所得税资产由计提坏帐准备等形成,评估人员按核实后账面值评估。

8、负债

对企业负债的评估,主要是进行审查核实,重点检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债金额。负债评估值是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。

B. 收益法评估

收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。其基本思路是,通过估算企业未来的预期收益,并采用适当的折现率折算成现值,然后累加求和,计算出被估单位的价值。收益法适用的前提条件

包括：（1）未来期望收益可以正确预测并能用货币计量；（2）未来承担的风险也能用货币衡量；（3）资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。

评估人员运用收益法对企业价值进行评估，将预期的企业未来收益通过反映企业风险程度的资本化率或折现率来计算评估对象的价值。收益法的基本公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

其中：企业整体价值=企业自由现金流量现值之和（P）+非经营性资产、溢余资产价值

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

式中 P=企业自由现金流量现值之和

r=折现率（加权平均资本成本）

n=收益期

F_i=未来第 i 个收益期的企业自由现金流

（四）评估汇总

项目负责人汇总评估结果，并对评估结论的合理性进行分析，然后依据评估工作底稿，组织撰写评估报告并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

（五）提交报告

根据评估工作情况，向委托方提交评估报告初稿，在与被评估单位充分交换意见后，对评估报告进行必要的修改，最后向委托方提交正式的《评估报告》。

十、评估假设

1、委托方及被评估单位提供的资料真实、合法、完整。

2、本次评估是基于现有的市场情况，不考虑今后市场发生重大变化和波动（如经济危机、通货膨胀等因素），在可预见的将来，税收、物价水平等基本稳定。

3、本次评估假设经济行为将会发生，在产权利益主体变动后，评估的资产使用方式（可能用途、利用方式、利用效果）没有较大的改变；项目可行性研究报告的方案能够得以顺利实施。

4、在对机器设备进行评估时，遵循如下假设：继续使用、原地使用、现行

用途使用。

5、国家的产业政策、税收政策、货币政策等宏观经济政策在预期内没有重大的变化。

6、被评估企业的业务和提供的相关服务符合国家的法律及产业政策，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。

7、本次评估以持续经营为前提。持续经营在此是指被评估单位的生产经营业务可以按其主营业务现状持续经营下去。本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

资产评估假设与评估结果密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行市场价值、重置成本支出、收益期所能产生的收入水平、需付出的成本、各种税费等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结果。

如果上述假设不能成立，将对评估结论产生重大影响。

十一、评估结论

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，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记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，北京汇恒环保工程有限公司的股东全部权益进行了评估，采用的评估方法为成本法和收益法。评估结论具体如下：

1. 收益法评估结果：

在持续经营的假设条件下，北京汇恒环保工程有限公司股东全部权益于评估基准日的评估价值为 4,020.00 万元，比审计后账面值增值 2,355.72 万元，增值率为 141.55%。

2. 成本法评估结果：

资产账面价值 3,387.76 万元，评估值 3,390.04 万元，评估增值 2.28 万元，增值率 0.07 %。

负债账面价值 1,723.48 万元，评估值 1,723.48 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

股东全部权益账面值为 1,664.28 万元，评估值 1,666.56 万元，评估增值 2.28 万元，增值率 0.14%。成本法评估结果如下表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	3,207.89	3,207.89	0.00	0.00
非流动资产	179.87	182.15	2.28	1.27
其中：可供出售金融资产				

持有至到期投资				
长期股权投资	97.64	97.64	0.00	0.00
投资性房地产				
固定资产	49.79	52.05	2.26	4.54
在建工程				
无形资产	14.78	14.80	0.02	0.14
其他非流动资产	17.66	17.66	0.00	0.00
资产总计	3,387.76	3,390.04	2.28	0.07
流动负债	1,723.48	1,723.48	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	1,723.48	1,723.48	0.00	0.00
股东全部权益	1,664.28	1,666.56	2.28	0.14

3. 评估结论:

收益法与成本法的差异为 2,355.72 万元,考虑到一般情况下,成本法仅能反映企业账面资产的价值,无法涵盖诸如商誉等其他无形资产的价值。评估师通过对该公司财务状况的调查和项目可行性研究报告分析,并依据资产评估准则的规定,结合本次资产评估对象、评估目的、适用的价值类型,经过比较分析,认为收益法的评估结果较能更完整、合理地反映被评估企业的股权价值,因此选定以收益法评估结果作为最终评估结论,即在持续经营的假设条件下,北京汇恒环保工程有限公司股东全部权益评估价值为 4,020.00 万元(大写人民币肆仟零贰拾万元整)。

十二、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项,提请报告使用者予以关注并注意对评估结论的影响:

1、评估机构及参加该项目的评估人员与评估报告所涉及的资产都没有任何现实的或潜在的直接利害关系,评估工作不受外界干扰和委托者意图的影响。

2、评估人员没有考虑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或其他不可抗力对资产价值的影响。

3、本报告提出的评估结果在较大程度上依赖委托方提供的资料,对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项,在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下,评估机构不承担责任。

4、本次评估结果未考虑股权溢价、折价及流动性等因素的影响;本次评估未对资产重估增值额作任何纳税准备。

5、本报告提出的评估结果是建立在上述有关评估假设和限制条件的基础上。

6、注册资产评估师本人及助理人员对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并进行了如实披露。

7、本评估报告所得出的结论是评估师依据资产评估相关准则和规范，在特定目的下委托评估资产评估基准日所表现的价值，本评估结论仅为本次评估目的提供参考，不应当被认为是对其评估对象可实现价值的保证。

十三、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、未征得我公司书面同意，本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）。

4、本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，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2013 年 1 月 15 日。

[本页以下无正文]

[本页无正文]

评估机构法定代表人：王顺林

注册资产评估师：陈颖璐

注册资产评估师：夏秋芳

江苏银信资产评估房地产估价有限公司

2013年1月15日