



企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	重庆九龙电力股份有限公司拟收购中电投远达环保工程有限公司 股权企业价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2013】第 0133256 号
委托方	重庆九龙电力股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的拟受让方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	中电投远达环保工程有限公司。
评估目的	股权收购。
评估基准日	2012 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 353,082,940.41 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 664,799,458.67 元。 大写：人民币陆亿陆仟肆佰柒拾玖万玖仟肆佰伍拾捌元陆角柒分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2013 年 12 月 30 日。
重大特别事项	企业有特别事项说明，详见报告特别事项说明。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。



企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

重庆九龙电力股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法及资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对重庆九龙电力股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的中电投远达环保工程有限公司在2012年12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。

项目名称	重庆九龙电力股份有限公司拟收购中电投远达环保工程有限公司股权企业价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2013】第 0133256 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方

企业名称：重庆九龙电力股份有限公司（股票代码：600292）
注册地址：重庆市高新技术产业开发区九龙园区盘龙村 113 号
注册资本：51187.3 万元
经济性质：股份有限公司
法定代表人：刘渭清
经营范围：电力生产、销售及受托销售，电力技术服务，销售电机、输变电设备、电器机械及器材、电子元件、化工产品及其原料（不含化学危险品），输变电设备及电机的制造、销售，环境保护技术的研究、开发，高新科技产品的研究、开发（国家有专项管理规定的除外）。
基本情况：

重庆九龙电力股份有限公司系经重庆市体改委渝改企发[1994]51号文批准，由当时的四川省电力公司、重庆市建设投资公司等八家单位于1994年6月30日共同发起，并向南桐矿务局等单位定向募集设立的股份有限公司。2000年10月，公司公开发行的6000万元人民币普通股



获准在上交所上市交易。

II. 产权持有者

被评估单位中电投远达环保工程有限公司的产权持有者为重庆九龙电力股份有限公司、中国电力投资集团公司、中冶赛迪集团有限公司、重庆川东船舶重工有限责任公司。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的拟受让方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

I. 被评估单位

企业名称：中电投远达环保工程有限公司

注册地址：重庆北部新区金渝大道 96 号

注册资本：柒仟伍佰万元整

经济性质：有限责任公司

法定代表人：刘艺

经营范围：许可经营项目：（无）

一般经营项目：承接环境保护工程总承包及常规燃煤锅炉、火电机组烟气脱硫脱硝工程及相关附属工程的施工；城市污水处理、垃圾治理项目的投资、经营管理、以及工程项目的总承包，核工业行业（核设施退役及放射性三废处理处置工程）专业乙级，核工程专业承包（贰级），电力、环保新产品开发、销售及技术咨询服务；节能技术的研发、产品的生产销售；销售电子产品；从事货物进出口和技术进出口（以上经营范围涉及行政许可的，在许可核定的范围和期限内经营，未取得许可或超过许可核定范围和期限的不得经营）。

企业简介：

中电投远达环保工程有限公司（以下简称“远达环保公司”）成立于 1999 年 2 月，前身为重庆远达环保脱硫工程有限公司，取得注册号为 5009021800227 的《企业法人营业执照》，注册资本为 100 万元，其中，重庆康达环保实业有限公司出资金额为 50 万元，持股比例为 50%；重庆远望科技实业有限公司出资金额为 35 万元，持股比例为 35%；刘艺、罗西林等十位自然人共出资金额为 15 万元，持股比例为 15%。经正通所内验（1999）79 号验资报告对本次出资验证。



1999年8月,远达环保公司注册资本由原来100万元增加到5,000万元,其中,重庆远望科技实业有限公司出资金额为2,437.50万元,持股比例为48.75%;重庆康达环保实业有限公司出资金额为1,600.00万元,持股比例为32%;重庆康达交通环保科技开发公司出资785.00万元,持股比例为15.7%;重庆市新环境生活污水治理有限公司出资金额为67.50万元,持股比例为1.35%;国营川东造船厂出资金额为50.00万元,持股比例为1.00%;重庆钢铁设计研究院出资金额为45.00万元,持股比例为0.9%;刘艺、罗西林等十位自然人共出资金额为15万元,持股比例为0.3%。经博远内验(1999)810号验资报告对本次出资验证。同时,重庆远达环保脱硫工程有限公司更名为重庆远达环保(集团)有限公司。

1999年9月,刘艺、罗西林等十位自然人股份合计15万元转让给重庆远望科技实业有限公司,重庆远望科技实业有限公司持股比例为49.05%。

2001年4月,重庆远望科技实业有限公司对远达环保公司,出资金额为4,350万元,持股比例为87.00%。同年7月,重庆远望科技实业有限公司与重庆九龙电力股份有限公司签订股权转让协议,重庆九龙电力股份有限公司以每股1.5元,收购重庆远望科技实业有限公司的全部股份4,350万股,持股比例87.00%,从而成为远达环保公司的控股股东。

2001年9月,远达环保公司注册资本由5,000万增加到8,000万元,重庆九龙电力股份有限公司出资金额6,950万元,持股比例为86.875%;重庆钢铁设计研究院出资金额为500.00万元,持股比例为6.25%;上海中小企业投资经营有限公司出资金额为400万元,持股比例为5.00%;重庆康达环保实业有限公司出资金额为100.00万元,持股比例为1.25%;国营川东造船厂出资金额为50.00万元,持股比例为0.625%。经谛威会所验【2001】793号验资报告对本次出资验证。

2003年4月,上海中小企业投资经营有限公司减资400万元、中智富投资有限公司减资100万元,远达环保公司注册资本由8,000万变更为7,500万元。重庆九龙电力股份有限公司出资金额为6,950万元,持股比例为92.67%;重庆钢铁设计研究院出资金额为500.00万元,持股比例为6.67%;国营川东造船厂出资金额为50.00万元,持股比例为0.66%。

2003年12月,重庆九龙电力股份有限公司转让给中国电力投资集



团公司 1,967 万股，持股比例变更为 66.44%。中国电力投资集团持股比例为 26.23%，重庆钢铁设计研究总院有限公司持股比例为 6.67%，重庆川东船舶重工有限公司持股比例为 0.66%。

2004 年 4 月 8 日，重庆远达环保（集团）有限公司更名为中电投远达环保工程有限公司。

截止基准日公司股东情况：

金额：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	重庆九龙电力股份有限公司	4,983.00	66.44%
2	中国电力投资集团公司	1,967.00	26.23%
3	中冶赛迪集团有限公司	500.00	6.67%
4	重庆川东船舶重工有限责任公司	50.00	0.66%
	合计	7,500.00	100.00%

中电投远达环保工程有限公司是集工程设计、设备成套、建安管理和培训服务为一体的高科技环保企业。主要从事火电厂烟气脱硫脱硝 EPC、脱硫特许经营、氮氧化物处理、水务产业、核电环保五大业务板块，先后引进了日本三菱重工液柱塔湿法脱硫技术、奥地利能源及环境集团公司的喷淋塔湿法脱硫技术、意大利 TKC 公司的选择性催化还原法（SCR）烟气脱硝技术，并研发出的具有完全自主知识产权的 YD-BSP 烟气脱硫技术，积极推进国际先进环保技术及设备的国产化，建立有国内最大的“原烟气综合实验基地”、国内规模最大的烟气二氧化碳捕集装置、亚洲产能最大的催化剂制造厂。2010 年承担了国内首个核电厂 SRTF 核废项目，是国内第一个承担核废处理项目的环保企业。在国内 17 个省市地区承担了数十项大型环保工程，合同总金额近 50 亿元人民币，在火电厂烟气脱硫领域位居全国前列。

截止到 2012 年 12 月 31 日母公司财务报表情况

金额人民币万元

项目	2010 年	2011 年	2012 年
资产总额	148,868.73	161,656.94	177,508.07
负债总额	117,471.46	129,504.68	142,199.77
净资产	31,397.28	32,152.26	35,308.29
营业收入	100,986.72	81,268.75	145,243.35
利润总额	5,813.20	774.25	3,885.40
净利润	5,035.36	714.98	3,156.03

上述数据，摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）年度审计报告（2012 年、2011 年、2010 年），审计报告均为无保留意见。

企业近三年（合并）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元



项目	2010年	2011年	2012年
资产总额	196,318.94	223,442.58	259,277.32
负债总额	162,903.75	186,113.38	212,530.06
净资产	33,415.19	37,329.20	46,747.26
营业收入	111,279.19	105,898.87	192,485.85
利润总额	6,025.79	4,081.51	11,119.31
净利润	5,084.70	3,874.01	9,754.06

远达环保公司执行企业会计准则，增值税率为 17%，工程安装收入营业税为 3%，技术服务及咨询收入营业税为 5%，城建税、教育附加费分别为流转税的 7%、3%，根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），公司 2012 年继续享受西部大开发政策，企业所得税率按 15%。

II. 委托方与被评估单位的关系

被评估单位中电投远达环保工程有限公司是委托方重庆九龙电力股份有限公司的控股子公司。

三、评估目的

本次评估目的为股权收购。

根据【2013】第 3 次中国电力投资集团公司总经理办公会会议纪要，重庆九龙电力股份有限公司拟收购中电投远达环保工程有限公司股权。该经济行为已经获得了中国电力投资集团公司总经理办公会议的批准。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 353,082,940.41 元。总资产为 1,775,080,643.32 元，负债总额为 1,421,997,702.91 元。
2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的房屋建筑物面积为 36,274.92 m²，涉及的土地面积为 34,801.50 m²，构筑物 7 项，权属状况为中电投远达环保工程有限公司。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 2,723 台（套）。
4. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产共计 248 项，232 项账面未反映，其中：发明专利 32 项，实用新型 128 项，专有技术 60 项，



商标 6 项，计算机软件著作权 6 项。权属状况为中电投远达环保工程有限公司。

5. 委托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，且已经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

6. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

7. 企业的账面值均为历史成本，以前年度没有根据资产评估结果调账。本次评估之前也不存在不良资产核销、资产剥离行为。

五、价值类型及其定义

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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2012年12月31日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 【2013】第3次中国电力投资集团公司总经理办公会会议纪要。



II. 法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
5. 《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；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
7. 《中华人民共和国公司法》；
8. 《中华人民共和国房地产管理法》；
9. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
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—工作底稿；
6. 资产评估准则—业务约定书；
7. 资产评估准则—企业价值；
8. 资产评估准则—机器设备；
9. 资产评估准则—不动产；
10. 资产评估准则—无形资产；
11. 商标资产评估指导意见
12. 资产评估价值类型指导意见；
13. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
14. 企业国有资产评估报告指南；
15. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-1999）；
16. 中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》（国家标准 GB/T18508-2001）；
17. 重庆市征地补偿资料；
18. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
19. 其它相关行业规范。



IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 国经贸经[1997]456号《关于发布汽车报废标准》的通知；
5. 国经贸资源(2000)1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
6. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
7. 重庆市建筑工程预算定额(2008年)、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额；
8. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
9. 《电力建设工程概预算定额价格水平调整办法》；
10. 中国城市地价动态监测网；
11. 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告；
12. 长期投资单位评估基准日会计报表；
13. 公司提供的部分合同、协议等；
14. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
15. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
16. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；
17. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
18. 其他。

V. 权属依据

1. 房地产权证；
2. 投资合同、协议；车辆行驶证；
3. 商标证、专利证书或申请通知书；
4. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估明细表；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其它有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评

无。



估结论

八、评估方法

I. 概述

资产评估的基本方法有三种，即成本法、收益法和市场法。

1. 成本法，也称资产基础法，是指以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值的评估方法。

2. 收益法是指通过被评估企业未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。

3. 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，调整修正后得出评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

II. 评估方法
选取理由及说明

根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适应性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

经分析：被评估企业适用成本法和收益法评估。因为在持续经营的前提下，企业价值适用资产基础法进行评估。同时，企业作为一个有机的整体，能持续的进行经营、能为投资者创造持续的收益，现企业已进入稳定发展期，其未来的收益以及经营风险可以进行预测，故适用收益法进行评估。

III. 收益法介绍

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。

评估模型及公式

股东全部权益价值 = 企业价值 - 付息债务

企业价值 = 经营性资产价值 + 溢余及非经营性资产价值

经营性资产价值 = 未来收益期内各期收益的现值之和 P，即



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

其中：r—所选取的折现率

g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，g 取零

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n—预测期年限，一般为 5 年

目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。

收益预测方法

1. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，根据企业资产配置和使用情况确定非经营性净资产、溢余资产。
2. 根据评估假设条件，本次评估采用无限年期作为收益期。对企业未来收益分预测期和永续期二阶段。首先对企业提供的未来五年预测期的收益进行复核和分析，并经适当的调整；再对五年以后的永续期收益趋势进行分析判断和估算。本次评估假定 5 年之后收益水平按照第 5 年水平稳定发展。
3. 对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。

折现率选取

1. 折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。
2. 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。

WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1-T) \times Wd]$$

其中：Re 为公司权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型 (CAPM)，来确定公司权益资本成本，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$$

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为公司风险系数



	MRP 为市场风险溢价 ε 为公司特定风险调整系数
溢余及非经营性资产 (负债)	溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产, 主要包括溢余现金。非经营性资产是指与企业经营业务收益无直接关系的, 包括收益法未预测的长期投资等, 对该类资产单独评估后加回。
IV. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法, 它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提, 根据委托评估的分项资产的具体情况, 选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和, 再扣减相关负债评估值, 得出股东全部权益的评估价值。
货币资金	对货币资金按核实后的账面值评估。
应收款项	对于有理由相信能全部收回的, 按核实后的账面值评估; 对于账龄较长, 根据企业提供的历年催债资料, 分析欠款原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关因素, 认定个别收不回的款项评估为零; 其余按风险状况参照会计上估算坏帐准备的方法, 从应收帐款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。同时原企业计提的坏账准备评估为零。
存货	对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价, 作为存货的重置单价, 再结合存货数量确定评估值。对工程施工, 按累计已发生的工程施工成本和企业的成本利润率确定评估值; 工程施工成本以实际成本核算, 包括直接材料费用、直接人工费用、施工机械使用费、其他直接费用及相应的工程施工间接费用等。
其它流动资产	根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。
长期投资	对长期投资评估, 非绝对控股的投资项目, 根据被投资单位会计报表列示的净资产经分析调整后结合投资比例确定评估值; 绝对控股的投资项目, 通过对被投资单位进行整体资产评估, 再根据投资比例确定评估值。
固定资产	对生产性房屋建筑物、构筑物, 采用重置成本法评估, 根据重置全价及成新率确定评估值。 对机器设备、车辆、电子设备主要采用重置成本法进行评估。 设备评估值=设备重置全价×设备综合成新率 对拟报废的设备按可回收净值评估。
在建工程-土建	收集工程项目相关批准文件, 现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性; 建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格, 分析、估算建安工程造价; 并且



土地使用权

按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

采用成本逼近法、市场比较法评估。

1. 成本逼近法是以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

计算公式: 土地价格=(土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)×年限修正

2. 市场比较法指在一定市场条件下,选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较,并对交易实例加以修正,从而确定土地价格的方法。

其他无形资产
长期待摊费用
递延所得税资产
负债

其他无形资产系专利技术,根据贡献原则采用超额收益法评估。

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。

评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程,并根据对应科目的评估处理情况,重新计算确认递延所得税资产。

以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定,对评估范围内的资产进行了评估和产权核实,具体步骤如下:

2. 与委托方接洽,听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍,了解评估目的、评估对象及其评估范围,确定评估基准日,签订评估业务约定书,编制评估计划;

3. 指导企业填报资产评估申报表;

4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别,选定评估方法;根据资产评估申报表的内容,与该单位有关财务记录数据进行核对,到现场进行实物核实和调查,对资产状况进行察看、记录;查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料;评估人员和资产管理人员进行交谈,了解资产的管理、资产配置情况;开展市场调研询价工作,收集市场信息资料;

5. 评估人员对管理层进行访谈,听取了企业营运模式,主要产品或服务业务,成本等收益现状的介绍;了解企业核算体系、管理模式;企业核心技术,研发力量以及未来发展规划和行业前景;调查了企业所在行业的市场需求、竞争状况、企业优势、劣势;分析了影响企业经营的相



关宏观经济形势和行业环境因素；

6. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的模型或公式，进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论；

7. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；

8. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。



4. 依据本次评估目的, 确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(三) 收益法假设:

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程, 签署的协议, 审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。
2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职, 不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项, 并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
3. 企业以前年度及当年签订的合同有效, 并能得到执行。
4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测, 不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。
5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础, 在尽职调查后所做的一种专业判断, 评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求, 认定这些假设在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化, 将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

经评估, 被评估单位股东全部权益价值为人民币 664, 799, 458. 67 元。

大写: 人民币陆亿陆仟肆佰柒拾玖万玖仟肆佰伍拾捌元陆角柒分。

按照资产基础法评估, 被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 664, 799, 458. 67 元; 其中: 总资产账面值 1, 775, 080, 643. 32 元, 评估值 2, 086, 797, 161. 58 元, 增值额 311, 716, 518. 26 元, 增值率 17. 56 %; 总负债账面值 1, 421, 997, 702. 91 元, 评估值 1, 421, 997, 702. 91 元, 无增减值; 净资产账面值 353, 082, 940. 41 元, 评估值 664, 799, 458. 67 元, 增值额 311, 716, 518. 26 元, 增值率 88. 28 %。

按照收益法评估, 被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 66, 320. 00 万元, 比审计后账面净资产增值 31, 011. 71 万元, 增值率 87. 83%。

本次评估采用资产基础法结论, 主要理由是: 考虑到被评估企业前几年经营业绩变动较大, 虽然环保行业的前景较好, 但受政府政策的影响也



比较大,同时行业内竞争也比较激烈,因而企业收益的预测仍具有一定的不确定性,况且收益法的评估结论和成本的评估结论很接近,总体上来说,资产基础法所使用数据的质量和数量优于收益法,故优选资产基础法结果。

II. 其它

目前国内大多数企业产权交易案例,一般均未考虑其溢价或折价,鉴于市场交易资料的局限性,未考虑流动性及由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价。

评估结论详细情况见评估明细表,评估结果汇总如下表。

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	125,323.86	126,673.77	1,349.91	1.08
非流动资产	52,184.21	82,005.95	29,821.74	57.15
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	17,272.11	37,876.58	20,604.47	119.29
投资性房地产净额				
固定资产净额	31,335.00	36,986.11	5,651.11	18.03
在建工程净额	312.44	320.66	8.22	2.63
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	2,386.13	5,947.32	3,561.19	149.25
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	15.08	15.08		
递延所得税资产	863.45	860.20	-3.25	-0.38
其他非流动资产				
资产合计	177,508.07	208,679.72	31,171.65	17.56
流动负债	129,444.03	129,444.03		
非流动负债	12,755.74	12,755.74		
负债合计	142,199.77	142,199.77		
净资产(所有者权益)	35,308.29	66,479.95	31,171.66	88.28

(金额单位:万元)

评估基准日:

2012年12月31日

十二、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响,评估报告使用者应当予以关注。
2. 企业为留住高端人才,企业购买了15套商品房,用于安置引进的人才,根据企业与该等员工签订的《劳动合同》,在其约定的服务期满后将以账面原值出售给该等员工,故本次评估按账原值确认评估值,明细如下:



序号	地址	权证编号	购入年月	建筑面积 (m ²)
1	城市江山 B-2-305 室	111 房地证 2006 字第 06219 号	2005/12/1	89.93
2	城市江山 B-2-404 室	111 房地证 2006 字第 06220 号	2005/12/1	89.93
3	城市江山 B-2-405 室	111 房地证 2006 字第 06221 号	2005/12/1	89.93
4	城市江山 B-2-504 室	111 房地证 2006 字第 06222 号	2005/12/1	89.93
5	城市江山 B-2-505 室	111 房地证 2006 字第 06223 号	2005/12/1	89.93
6	银泰新苑 1 套	103 房地证 2009 字第 44459 号	2005/12/1	175.18
7	骑龙山庄房屋 3 套	111 房地证 2006 字第 03429、07124、07125 号	2005/12/1	440.29
8	帝都广场房屋 2 套	101 房地证 2006 字第 18718、18717 号	2005/12/1	119.47
9	海棠晓月 11 栋 8-1 室	106 房地证 2007 字第 04037 号	2005/12/1	153.66
10	回龙湾 1 单元 11\12-2 室	111 房地证 2006 字第 07583 号	2005/12/1	167.14
11	回龙湾 2 单元 8-3 室	111 房地证 2006 字第 07584 号	2005/12/1	123.57
12	上海城 4 栋 15-1 室	106 房地证 2006 字第 17043 号	2007/11/7	132.09

3. 企业长期股权投资中持有重庆同兴垃圾处理有限公司 14.85%股权、持有沈阳远达环保工程有限公司 40%股权、中电投山东核环保有限公司 30%股权，由于都属于非控股股东，未能对该三家企业经行清查，故本次按按长期投资单位报表结合股权投资比例确定评估值。

4. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税赋问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

5. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

6. 如存在待处理资产，该单位应按财务制度的规定办理相关手续，不得以本评估报告作为帐务处理的依据。

7. 截止评估报告提出日期，根据委托方及相关当事方的说明，没有发现被评估单位存在其他任何重大事项。

8. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

9. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法



收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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
4. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论使用有效期

本评估结论的有效期限按现行规定为壹年，从评估基准日2012年12月31日起计算至2013年12月30日有效。
超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为2013年04月28日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

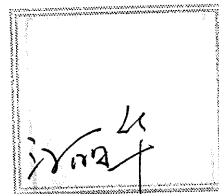
王小敏



签字注册资产评估师

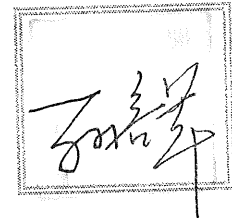
Tel:021-52402166

江丽华



Tel:021-52402166

孙培军



其他主要评估人员

相关助理及工程师

报告出具日期

2013 年 04 月 28 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook