

上海市环境工程设计科学研究院有限公司

股权置换所涉股东全部权益价值

资产评估报告

信资评报字【2013】第207号

资产评估报告书



上海立信资产评估有限公司

二〇一三年七月

目 录

签字注册资产评估师声明.....	1
上海市环境工程设计科学研究院有限公司股权置换所涉股东全部权益价值资产评估报告书摘要..	3
上海市环境工程设计科学研究院有限公司股权置换所涉股东全部权益价值资产评估报告书.....	5
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象、范围及其基本情况	8
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施情况和过程.....	25
九、评估中的假设和限制条件.....	26
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	30
十二、评估报告使用限制说明.....	32
十三、评估报告提出日期.....	32
备查文件	
一、上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议	34
二、上海市城市建设投资开发总公司营业执照.....	35
三、上海市环境工程设计科学研究院有限公司营业执照	36
四、上海市环境工程设计科学研究院有限公司国有资产产权登记证及验资报告..	37
五、上海市环境工程设计科学研究院有限公司二年一期审计报告	55
六、车辆行驶证、房地产权证.....	99
七、长期股权投资相关资料	108
八、委托方及资产占有方承诺函（原件）	122
八、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）	124
九、上海立信资产评估有限公司营业执照.....	125
十、上海立信资产评估有限公司评估资格证书.....	126
十一、参加本评估项目的人员资格证书	128
十二、资产评估业务约定书	129

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2013]第 207 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对上海市环境工程设计科学研究院有限公司的全部资产和负债进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海市环境工程设计科学研究院有限公司

股权置换所涉股东全部权益价值

资产评估报告书

摘要

信资评报字[2013]第 207 号

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。

本公司 - 上海立信资产评估有限公司接受上海市城市建设投资开发总公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法 - 资产基础法和收益法，对上海市环境工程设计科学研究院有限公司（以下简称：环科院）因股权置换而涉及的环科院的股东全部权益进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2013 年 5 月 31 日所表现的市场价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象和范围：本项评估的对象为截至 2013 年 5 月 31 日环科院的股东全部权益，评估范围为环科院的全部资产和负债，账面净资产为人民币 2,202.41 万元。

评估基准日：2013 年 5 月 31 日。

评估目的：股权置换。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法（本报告评估结论取资产基础法评估结果）。

经评估，评估基准日上海市环境工程设计科学研究院有限公司的股东全部权益价值为人民币 6,796.78 万元，大写人民币陆仟柒佰玖拾陆万柒仟捌佰元整。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2013年5月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面净值	调整后 账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	2,526.22	2,526.22	2,528.49	2.27	0.09
长期股权投资净额	500.00	500.00	1,978.39	1,478.39	295.68
固定资产	571.19	582.60	1,097.76	515.16	88.42
其中：建筑物	248.35	259.77	695.95	436.18	167.91
设 备	335.96	335.96	401.81	65.85	19.60
无形资产净额	297.7	297.7	2,897.70	2,600.00	873.36
长期待摊费用	11.41	0.00	0.00	—	—
递延所得税资产	3.45	3.45	0.00	-3.45	-100
资产总计	3,909.97	3,909.97	8,502.34	4,592.37	117.45
流动负债	755.56	755.56	753.56	-2.00	-0.26
非流动负债	952.00	952.00	952.00	—	—
负债总计	1,707.56	1,707.56	1,705.56	-2.00	-0.12
净 资 产	2,202.41	2,202.41	6,796.78	4,594.37	208.61

本报告提出日期为2013年7月19日，评估结果的有效使用日期至2014年5月30日止。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海立信资产评估有限公司

2013年7月19日

上海市环境工程设计科学研究院有限公司

股权置换所涉股东全部权益价值

资产评估报告书

信资评报字[2013]第 207 号

上海市城市建设投资开发总公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——资产基础法和收益法，对上海市环境工程设计科学研究院有限公司（以下简称：环科院）的股东全部权益进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查，对委估资产截至 2013 年 5 月 31 日所表现的股东全部权益市场价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方：上海市城市建设投资开发总公司

住 所：浦东新区浦东南路 500 号

法定代表人：孔庆伟

注册资金：人民币 2,040,593.90 万元

经济性质：国有企业（非公司法人）

经营方式：投资，承包，咨询，服务

经营范围：城市建设投资，项目投资、参股经营、咨询服务，房地产开发经营，建筑和装饰材料，设备贸易，实业投资。

营业期限：自 1992 年 7 月 21 日至不约定期限。

(二) 被评估单位: 上海市环境工程设计科学研究院有限公司

住 所: 上海市黄浦区南苏州路 381 号 501-H 室

法定代表人: 赵爱华

注册资本: 人民币 1,000 万元

实收资本: 人民币 1,000 万元

公司类型: 一人有限公司 (法人独资)

经营范围: 市容环境卫生工程、设备设计及相关领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让, 市容景观工程 (除广告) 的设计、制作、安装, 市容环境卫生监测, 市容环境卫生工程监理, 市容环境卫生规划及相关咨询。(涉及行政许可的, 凭许可证经营)。

营业期限: 自 2005 年 11 月 28 日至 2025 年 11 月 27 日。

该公司成立于 2005 年 9 月, 是原上海市环境工程设计科学研究院改制而来, 由上海环境集团有限公司和上海环境废弃物处置有限公司共同出资组建, 公司注册资本为人民币 1,000 万元, 其中上海环境集团有限公司出资 950 万元, 占注册资本的 95%; 上海环境废弃物处置有限公司出资 50 万元, 占注册资本的 5%。2006 年为了进一步理顺产权关系, 根据城投总公司批复, 将上海环境废弃物处置有限公司所持环科院 5% 股权无偿划转至上海环境集团有限公司, 划转后环境集团持有环科院 100% 股权。2007 年 7 月, 根据城投总公司“沪城投[2007]345 号”文, 将环境集团所持有的环科院全部股权无偿划拨给了上海环境实业有限公司。2008 年 4 月, 上海环境实业有限公司将持有的环科院 100% 股权转让给了上海环境集团有限公司。2011 年, 根据沪国资产权[2011]50 号文, 上海环境集团有限公司将持有的环科院 100% 股权协议转让给了上海市城市建设投资开发总公司。现该公司的股权结构如下:

单位: 万元

股东名称	认缴注册资本		实收资本	
	金额	出资比例	金额	出资比例
上海市城市建设投资开发总公司	1,000.00	100%	1,000.00	100%

股东名称	认缴注册资本		实收资本	
	金额	出资比例	金额	出资比例
合计	1,000.00	100%	1,000.00	100%

环科院拥有一家全资子公司—上海环境卫生工程设计院，成立于1996年，注册资本500万元，投资比例100%。设计院与环科院的经营范围基本相同。由于环科院的部分经营许可资质证书名称为子公司，无法变更，因此一直保留该公司，实际为一套班子二块牌子进行经营。

环科院近两年及评估基准日的资产、负债和经营情况如下：

单位：万元

项目	2011/12/31	2012/12/31	2013/5/31
总资产	3,569.30	3,976.60	3,909.97
负债	1,042.59	1,362.30	1,707.56
净资产	2,526.71	2,614.30	2,202.41

单位：万元

项目	2011年	2012年	2013年5月
营业收入	801.89	925.33	327.18
减：营业成本	377.22	360.79	82.67
营业税金及附加	44.91	6.64	1.96
销售费用			
管理费用	435.69	440.84	166.81
财务费用	-6.50	-11.80	-3.97
资产减值损失			1.59
加：其他业务利润			
营业利润	-49.42	128.87	78.13
加：营业外收入	174.83		
减：营业外支出		0.30	0.12
利润总额	125.40	128.57	78.01
减：所得税	41.65	40.98	19.90
净利润	83.75	87.60	58.11

由于委估企业利润主要体现在全资子公司，因此，合并后资产结构及收益状况如下表：

单位：万元

项目	2011/12/31	2012/12/31	2013/5/31
总资产	9,206.02	8,568.36	13,785.79

负 债	6,086.86	4,321.69	10,136.28
净资产	3,119.16	4,246.67	3,649.51

单位：万元

项目	2011 年	2012 年	2013 年 5 月
营业收入	10,025.18	9,640.00	1,468.03
净利润	468.18	1,127.51	-127.17

上述有关数据均摘自于该公司经审计的两年一期审计报告，审计单位为上海众华沪银会计师事务所有限公司。

该公司执行《企业会计制度》，财政税务关系隶属于上海市黄浦区税务局，执行的主要税种及税率：企业所得税 25%、增值税 6%。

（三）产权持有方

产权持有方：上海市城市建设投资开发总公司

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托方；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

本次评估的目的是企业股权置换。

根据上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议，将上海市城市建设投资开发总公司持有的上海市环境工程设计科学研究院有限公司 100% 股权与上海城投控股股份有限公司全资控股的上海环境投资有限公司持有的上海环境油品发展有限公司 100% 股权实施股权置换。置换完成

后再将上海环境油品发展有限公司资产无偿划转至上海环境实业有限公司。

本次评估即是为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象、范围及其基本情况

1、评估范围和对象：

本次评估对象为上海市环境工程设计科学研究院有限公司的股东全部权益。

本次评估范围系截至 2013 年 5 月 31 日上海市环境工程设计科学研究院有限公司的全部资产和负债。包括流动资产—货币资金、应收账款、其他应收款等；非流动资产—长期股权投资、房屋建筑物、机器设备、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等；流动负债—预收账款、应付职工薪酬、应付利润、应交税费、其他应付款和专项应付款等。

评估前总资产账面值 39,099,718.88 元，其中流动资产 25,262,158.22 元，非流动资产 13,837,560.66 元；

总负债 17,075,589.70 元，其中流动负债 7,555,603.49 元，非流动负债 9,519,986.21 元；

净资产 22,024,129.18 元。

具体对象如下：

截止日期：2013 年 5 月 31 日

单位：人民币元

科目	金额
一、流动资产合计	25,262,158.22
货币资金	14,363,903.72
应收账款净额	4,874,800.00
其他应收款净额	6,023,454.50
二、非流动资产合计	13,837,560.66
长期股权投资	5,000,000.00
固定资产净额	5,711,913.54
无形资产净额	2,976,990.62
长期待摊费用	114,136.00
递延所得税资产	34,520.50

科目	金额
三、资产合计	39,099,718.88
四、流动负债合计	7,555,603.49
预收账款	1,753,300.00
应付职工薪酬	2,766.40
应付利润	4,700,000.00
应交税费	281,036.55
其他应付款	818,500.54
五、非流动负债合计	9,519,986.21
专项应付款	9,519,986.21
五、负债合计	17,075,589.70
六、净资产	22,024,129.18

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致，且经上海众华沪银会计师事务所有限公司审计，并出具审“沪众会字(2013)第 5007 号”审计报告。

委托评估的资产均为正常使用中的资产。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

2、委估资产基本情况

上海市环境工程设计科学研究院有限公司清查日的生产经营场地位于徐汇区石龙路 345 弄 11 号，占地面积为 5657 平方米，该地块的产权登记的产权人系上海市环境工程设计科学研究院有限公司。

委估公司流动资产账面值 2,526.22 万元，系货币资金、应收账款、其他应收款等组成。

货币资金账面值 1,436.39 万元，包括现金、银行存款和其他货币资金。其中现金均为人民币；银行存款共有 3 个开户银行账户，均为人民币账户；其他货币资金系信用卡。

应收账款账面净值 487.48 万元，均为应收客户的检测费和规划编制费，明细共 18 项。

其他应收款账面净值 602.35 万元，明细共 29 笔，主要为与设计院的往来款以及员工借款等。

非流动资产账面值 1,383.76 万元，包括长期股权投资、固定资产—设备类和房屋建筑物、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

长期股权投资账面值 500.00 万元，系对上海环境卫生工程设计院的投资款，该公司系环科院的全资子公司，成立于 1996 年，注册资本 500.00 万元。

固定资产房屋建筑物账面原值 534.80 万元，账面净值 248.35 万元，计 11 项，全部位于上海市石龙路 345 弄 11 号内，总建筑面积 5,738.99 平方米，其中仅 1 号楼和 2 号楼办理了房地产权证，其余房屋均未办理房地产权证，权证编号沪房地徐字（2006）第 007083 号，该企业房屋建筑物类主要包括办公楼、变电房、平房及厨房、泵房、围墙、道路、绿化等辅助用房及设施。

固定资产设备类账面原值 1,243.35 万元，账面净值 335.96 万元，共计 496 项。按其不同用途分为机器设备、运输设备和电子设备三类。其中机器设备 39 项，主要为电感耦合等离子体发射光谱仪、量热仪、红外线分光光度仪、原子吸收仪、气相色谱仪等试验仪器；运输设备共计 10 辆，系轿车及商务车辆；电子设备共计 447 项，主要为空调、电脑、打印机等办公用电子设备，其中有部分在 2004 年清查核资时已损坏报废，并由相关机构出具了鉴定报告，由于未办理相关的报废手续，故一直挂账至今，该批设备大部分已无对应实物，企业已计提了 13.13 万元的固定资产减值准备。

委估企业无形资产—土地使用权账面值 297.70 万元，原始入账价值 565.80 万元，系 1 宗划拨市政用地，基本情况如下表：

序号	土地权证编号	权利人	土地位置	权属性质	用途	地号	开发程度	面积 (m ²)
1	沪房地徐字 (2006) 第 007083 号	上海市环境工程设计科学研究院有限公司	上海市石龙路 345 弄 11 号	划拨	市政	徐汇区漕河泾街道 203 街坊 21 丘	五通一平	5657

其所处地块东靠春天商务楼，南临大昌冷冻食品有限公司，西靠石龙路 345 弄，北靠上海国怡鞋业有限公司，附近公交线路较少，距轨道交

通 3 号线石龙路站步行需 10 分钟路程；周边工业厂房较多，商业繁华度一般。

评估基准日，企业拥有 8 项专利、2 项专利申请技术，子公司上海环境卫生工程设计院拥有市政行业（环境卫生工程）专业甲级、环境工程（水污染防治工程、固体废物处理工程）专项甲级等工程设计资质证书，可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务，拥有市政公用工程（环境卫生）、生态建设和环境工程等工程咨询专业甲级资质证书，以及环境监测计量认证证书、城乡规划、压力管道设计等资质证书。上述专利技术和特许经营权为账外无形资产，账面值为 0。

长期待摊费用账面值 11.41 万元，系对活动中心、厨房餐厅改建费用摊销后的余额，该改建工程于 2010 年 10 月完工并投入使用，原始改建成本共 101.87 万元。

递延所得税资产账面值 3.45 万元，共有明细 3 笔，系企业对计提的各项减值准备等可抵扣的暂时性差异所确认的递延所得税资产。

负债账面值为 1,707.56 万元，其中流动负债 755.56 万元，包括预收账款、应付职工薪酬、应付利润、应交税费和其他应付款；非流动负债 952.00 万元，为专项应付款。其中：

预收账款账面值为 175.33 万元，共有明细 6 项，系预收的检测费。

应付职工薪酬账面值为 0.28 万元，系计提的工会经费。

应付利润账面值为 470.00 万元，系应付给股东的利润。

应交税费账面金额 28.10 万元，共有明细 8 笔，系企业应付上海市黄浦区税务局的增值税、所得税、城市维护建设税、房产税、土地使用税、教育费附加、河道管理费和地方教育费附加。

其他应付款账面值 81.85 万元，共有明细 9 笔，主要包括各类代收款以及暂收款等。

专项应付款账面值为 952.00 万元，系上海市科委以及上海市城市建

设投资开发总公司拨付的专项课题研究费用。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2013 年 5 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、参照中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》；
- 2、参照原国家国有资产局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、参照国家国资委下发的《企业国有资产评估管理操作指南》；
- 4、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《房地产估价规范》；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

- 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——机器设备；
- 6、资产评估准则——不动产；
- 7、资产评估准则——企业价值；
- 8、资产评估价值类型指导意见；
- 9、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（三）行为依据

- 1、上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议；
- 2、资产评估业务约定书。

（四）产权依据

- 1、上海市环境工程设计科学研究院有限公司营业执照；
- 2、专利权证书、工程资质证书、房地产权证；
- 3、车辆行驶证；
- 4、上海市环境工程设计科学研究院有限公司验资报告等。

（五）取价依据

- 1、全国资产评估价格信息；
- 2、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料；
- 3、评估人员现场勘察记录；
- 4、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 6、委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
- 7、委托单位提供的资产评估明细表；

- 8、上海立信资产评估有限公司技术统计资料;
- 9、向行业管理部门了解的资料;
- 10、有关市场价格资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的介绍

企业整体资产的评估通常根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

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。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析,计算适当的价值比率或经济指标,在与被评估企业比较分析的基础上,得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例,获取并分析这些交易案例的数据资料,计算适当的价值比率或经济指标,在与被评估企业比较分析的基础上,得出评估对象价值的方法。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法是指首先估测被评估资产的重置成本,然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。资产基础法的思

路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。本项评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场发展刚处于起步阶段，企业整体交易案例极少，可比因素收集极为困难，因此本项评估排除了市场法评估。

本次评估目的为股权转让。由于委估企业财务规范账目清晰，同时经营持续收益稳定，故采用资产基础法和收益法两种评估方法对委估企业的整体价值进行评估，然后分析两个评估结果的合理性，确定最终的评估结果。

（二）资产基础法评估方法介绍

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。其中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。

1、流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款和其他应收款。

（1）货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款和其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，人民币账户按核实调整后的账面值作为评估值。

(2) 应收款项（应收账款、其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可收回的数额确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关管理制度规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。将各种情况计算结果汇总即得出全部应收款项的评估现值。

2、非流动资产的评估

本次委估的非流动资产包括长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

(1) 长期股权投资的评估

长期投资作为一种企业资产，它是对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。对企业长期投资权益的评估应当使用收益现值法。但是由于我国现行统计口径不一，收益现值法各种参数的选取有较大的不确定性，因而目前通常还是用资产基础法对长期投资进行评估。

其他长期投资的评估值为投资单位在被投资单位中按股权比例所占有的净资产额：对非控股的长期投资，被投资单位净资产额直接引用被投资单位评估基准日的财务报表数；对控股的长期投资，净资产额为对被投资单位进行整体评估后的净资产评估值。

本次委估长期股权投资共 1 项，详情如下：

单位：元

序号	长期投资企业名称	投资日期	持股比例	账面值	被投资企业账面净资产
1	上海环境卫生工程设计院	1996	100%	5,000,000.00	19,470,931.17

本次对设计院按资产基础法延伸评估, 再按评估后的净资产结合其股
比确定长期股权投资评估值。

(2) 房屋建筑物的评估

本次评估对象为办公用房及土地, 委估房屋建筑物均为自营自建, 委
估土地性质为划拨, 用途为市政用地。根据房屋用途、土地性质及取得资
料, 评估人员认为宜采用房地分估的方法进行评估, 对房屋建筑物采用重
置成本法, 对土地使用权采用剩余法和基准地价法进行评估。

① 重置成本法

重置成本法是从生产费用论的角度出发, 通过估算重新购建委估对象
所发生的各项成本及合理费用, 积算求得委估对象估价时点价值。

计算公式: 评估价值 = 重置价值 × 成新率

A、重置价值

重置价值 = 工程造价 + 前期费用 + 期间费用 + 资金成本

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加
以确定。

本项目委估建(构)筑物为一般建筑(构)筑物, 参照上海市近年公
布的建筑安装工程造价指标估算其工程造价, 通过对比分析待估建(构)筑
物与造价指标在结构形式、构件、层数、层高、装修、设备等方面的异同,
据以调整基准单位造价, 从而得出待估建(构)筑物的现时造价。

前期费用及期间费用, 根据本市现行有关规定并结合评估对象实际情
况, 按工程造价的一定比例确定。一般情况下, 前期费用包括规划、设计
费, 可行性研究费、勘察设计费、招标费, 各种预算费、审查费、标底编
制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理费
等工程建设期间发生的各项费用。

利息按照现行的贷款利率标准计算, 工期根据建筑物面积、规模等因
素确定。

B、建筑面积的确定

房屋建筑物的面积以法定权证记载的数字为准；没有权证的，以资产占有方提供的规划许可证、建筑说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以现场查勘估算的面积为准。

C、成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

年限成新率 = $1 - \text{已使用年限} / \text{建筑物耐用年限}$ ，或

年限成新率 = $\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$

已使用年限 = 评估基准日 - 建筑物竣工日期

规定耐用年限：按《资产评估常用数据与参数手册》中规定的各类建筑物耐用年限标准，并对建筑物进行现场质量鉴定后，确定规定耐用年限。

完好分值率 = $(\text{结构打分} \times \text{评分系数} + \text{装修打分} \times \text{评分系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \times 100\%$

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式：综合成新率 = $\text{年限成新率} \times 0.4 + \text{完好分值率} \times 0.6$

(3) 设备的评估

该企业的机器设备的评估方法采用重置成本法。

计算公式：评估值 = $\text{重置全价} \times \text{成新率}$

① 重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，机器设备的重置全价均为更新重置价，即：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{重置现价} + \text{运杂、安装调试费} + \text{其它合理费用} \\ &= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装费费率}) + \text{其它合理费用} \end{aligned}$$

根据国务院的决定，自2009年1月1日起，在全国实施增值税转型改革。该政策适用于购入固定资产的增值税可以从销项税款中抵扣的企业。本项评估不适用。

重置现价的确定一般采用直接法取得：

国产关键设备通过向生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》、市场价格信息以及参考近期设备合同等取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

运杂、安装费和其它合理费用的确定：

因本次评估的设备均为仪器及电子类设备，故不考虑运杂安装费和其它合理费用。

重置全价=重置现价

② 成新率的确定：

A、对重点、关键、精大稀设备成新率的确定，采用年限法理论成新率和技术测定法成新率，并对年限法和技术测定法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%
或 (预计可用年限 - 已使用年限) ÷ 预计可用年限 × 100%

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

综合成新率 = (技术测定法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%)

B、一般设备成新率的确定：

一般设备成新率直接采用年限法（工作量法）确定

计算公式：

年限法成新率 $K1 = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

C、运输车辆成新率的确定：

严格按照国家经济贸易委员会等六部委国经贸经[1997]456号文“关

于发布《汽车报废标准》的通知”、国经贸经〔1998〕407号文“关于调整轻型载货汽车报废标准的通知”、国经贸资源〔2000〕1202号文“关于调整汽车报废标准若干规定的通知”的精神，对行驶里程准确的，以观察成新率、年限法成新率和工作量（行驶公里数）成新率加权确定其综合成新率，计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{观察成新率} \times 40\% + \text{年限法成新率} \times 30\% + \text{工作量法成新率} \times 30\%$$

（4）无形资产 - 土地使用权的评估

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。由于委估宗地属于划拨市政用地，周边类似成交案例基本没有，而其使用用途为办公用房，周边有较多的租赁案例，因此本次评估采用剩余法和基准地价法来进行评估。

① 剩余法

剩余法是先求取房地产的现有市场价值，然后再扣除预计房屋建筑物的重置成本等，以此估算评估对象土地使用权的客观合理价格或价值的评估方法。

剩余法求取土地使用权的基本公式：

$$\text{土地使用权市场价值} = \text{房地产市场价值} - \text{房屋建筑物的市场价值}$$

② 收益法

收益法是运用适当的资本化率，将预期的委估对象未来各年的正常纯收益折算的估价时点上的现值，求其之和得出委估对象价值的估价方法。

$$\text{评估公式：} V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：V——收益价格（元）

F_i ——未来第*i*年的净收益（元）

r——资本化率（%）

n——未来可获收益的年限（年）

③基准地价法

基准地价法公式如下：

$$P_i = P_o \times R_y \times (1 \pm R_d) \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e) \times R_p$$

P_i -----评估宗地的价格

P_o -----评估宗地所在级别区域基准地价

R_y -----年期修正系数

R_d -----期日修正系数

R_a -----区域因素修正系数和

R_e -----个别因素修正系数和

R_p -----容积率修正系数和

（5）递延所得税资产的评估

递延所得税资产系某些资产项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异。如企业计提各项准备、快速折旧、计提的不可税前列支的负债等，本次评估根据其形成的原因按照资产及负债实际评估的情况进行分析确认。

3、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

（三）企业价值收益法评估简介

评估基准日，环科院拥有一家全资子公司，经营范围基本相同，因此本次采用合并报表方式进行收益法评估。

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以

确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值,是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值(简称折现)的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

1、收益法的适用前提条件为:

(1) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

(2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

2、收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式:

$$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} \\ = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中: P—评估值(折现值)

r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i —未来第*i*个收益期的预期收益额;当收益年限无限时, n 为无穷大;

当收益期有限时, F_n 中包括期末资产剩余净额。

从公式中可见,影响收益现值的三大参数为:

收益期限 n; 逐年预期收益额 F_i ; 折现率 r

(2) 预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说,收益期限的差异只是计算方式的不同,所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响,用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。上海市环境工程设计科学研究院有限公司成立于

2005年11月，为一人有限责任公司（法人独资），营业执照营业期限为自2005年11月至2025年11月；上海环境卫生工程设计院成立于1996年2月，为全民所有制企业，营业执照营业期限为自1996年2月至不定期限。考虑到该行业没有特殊性，到营业期限可以申请延续，因此本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为2013年5月31日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对2013年6月至2018年采用详细预测，因此我们假定2018年以后年度委估企业的经营业绩将基本稳定在预测期2018年的水平。

（3）净现金流量的确定

本次评估采用的收益类型为权益自由现金流量，权益自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式为：

$$\text{权益自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金追加} \pm \text{付息债务的增加(减少)}$$

（4）折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）来确定净现金流量的折现率。折现率的计算公式为：

$$R = R_f + \beta \cdot (R_m - R_f) + k$$

R_f 为无风险报酬率，一般是指政府发行的债券利率，它可分为长期和短期两种。其利率均可折算成年利率。人们常常用政府发行的国债利率作为无风险利率的计算基础，这一利率在数值上低于商业银行的存款利率，但因是政府发行的，被认为风险值最低。

β 为衡量公司系统风险的指标，通常采用商业数据服务机构所公布 β 值。

$R_m - R_f$ 为市场风险溢价 (market risk premium)。市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低(或无风险)的债券市场所得到的风险补偿。它的取值为市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差额。

k 是公司个体风险, 主要包括经营风险、财务风险、法律风险等。

(5) 溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。溢余资产的价值根据具体情况采用适当的方法进行评估。

非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性资产的价值根据具体情况采用适当的方法进行评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

八、评估程序实施情况和过程

根据规定, 本项评估我们实施了必要的评估程序, 现简要说明如下:

1、接受委托, 签订评估业务委托协议书

2013年7月, 本公司评估人员开始与委托方接洽, 在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字(2013)第207号。

2、收集资料, 由委托方提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后, 由委托方提出了拟评估资产的全部清单和有关的会计凭证。

3、对委估资产进行清查核实

2013年7月4日本公司评估人员随同委托方相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实, 现场工作时间5天。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

1、持续经营假设

即假定环科院在评估目的实现后，仍将按照原来的经营目的、经营方式，持续地经营下去，继续保持原有的经营模式。

2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，环科院在评估基准日 2013 年 5 月 31 日的股东全部权益评估值为人民币 6,796.78 万元。

(二) 收益法评估结果

经收益法评估，环科院在评估基准日 2013 年 5 月 31 日的股东全部权益评估值为人民币 7,120.00 万元。

(三) 评估结果的选取和理由

经评估，委估企业在评估基准日资产基础法的评估值为人民币 6,796.78 元，收益法的评估值为人民币 7,120.00 万元，收益法比资产基础法高出约 323 万元。

收益法评估侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值。

环科院 2010 年前主要业务是市容环卫工程的设计、技术开发、技术咨询、技术服务等，收支大致相抵，略有盈余。2011 年开始，“城投控股”随着环境业务的发展，开始实施业务一体化，环科院相应根据业务发展需要新设了“环境工程总承包项目部”（EPC 项目部），推进老港基地、金山焚烧厂等渗沥液处理的 EPC 项目；同时完成了老港焚烧厂、综合填埋场等老港基地重大项目的施工图设计及施工配合工作。因此，在原有设计、咨询服务业务稳定的前提下，2011 年开始业务收入和经营状况有较大提高。且 2013 年承接的 EPC 项目绝大部分来自于关联公司“城投控股”相应的投资项目，企业预测 2013 年-2015 年“城投控股”的项目金额占总业务收入 80%以上，2016 年接近 80%，同时委估企业承接的 EPC 项目存在项目目标额大、合同执行周期长，受国家宏观调控及固定资产投资进程等因素影响，具有较大的不确定性。

综上，鉴于被评估企业近年的业绩增长主要源于关联企业“城投控股”，评估对象近年及预测期主要的收益为城投控股投资的环境项目，本次交易系“城投控股”为完善环境业务完整性而实施。因此，结合企业的业务模式、利润来源以及本次特定的交易方，虽然收益法结果略高于资产基础法结果，可以理解为被评估企业存在一定的无形资产如专利、资质等，但是该部分无形资产价值的体现系依附于本次交易对方而产生，从评估基准日来看不具有独立性，我们认为资产基础法的评估结果更能体现本次交易的公允性。

（四）评估结果与调整后账面值比较变动情况及原因

经资产基础法评估,上海市环境工程设计科学研究院有限公司在评估基准日 2013 年 5 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 6,796.78 万元。

评估前总资产账面值 3,909.97 万元,调整后账面值 3,909.97 万元,评估值 8,502.34 万元,增值 4,592.37 万元,增值率 117.45%。

总负债账面值 1,707.56 万元,调整后账面值 1,707.56 万元,评估值 1,705.56 万元,减值 2.00 万元,减值率 0.12%。

净资产账面值 2,202.41 万元,调整后账面值 2,202.41 万元,评估值 6,796.78 万元,增值 4,594.37 万元,增值率 208.61%。

评估结果与调整后帐面值的比较变动情况如下表所示:

评估结果汇总表

评估基准日: 2013 年 5 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项 目	账面净值	调整后 账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	2,526.22	2,526.22	2,528.49	2.27	0.09
长期股权投资净额	500.00	500.00	1,978.39	1,478.39	295.68
固定资产	571.19	582.60	1,097.76	515.16	88.42
其中: 建筑物	248.35	259.77	695.95	436.18	167.91
设 备	335.96	335.96	401.81	65.85	19.60
无形资产净额	297.7	297.7	2,897.70	2,600.00	873.36
长期待摊费用	11.41	0.00	0.00	-	-
递延所得税资产	3.45	3.45	0.00	-3.45	-100
资产总计	3,909.97	3,909.97	8,502.34	4,592.37	117.45
流动负债	755.56	755.56	753.56	-2.00	-0.26
非流动负债	952.00	952.00	952.00	-	-
负债总计	1,707.56	1,707.56	1,705.56	-2.00	-0.12
净资产	2,202.41	2,202.41	6,796.78	4,594.37	208.61

本次评估增值 4,594.37 万元,评估增减值原因分析如下:

1、流动资产

流动资产调整后账面值为 2,526.22 万元,评估值为 2,528.49 万元,评估增值 2.27 万元,增值率 0.09%。

流动资产评估增值的原因是由于应收账款和其他应收款坏账准备评估为 0 所致。

2、长期股权投资

长期股权投资调整后账面值为 500.00 万元，评估值为 1,978.39 万元，评估增值 1,478.39 万元，增值率 295.68%。

增值的原因主要是下属全资子公司 - 上海环境卫生工程设计院采用成本法核算，账面成本未反映企业实际净资产价值。

3、固定资产

固定资产调整后账面值为 582.60 万元，评估值为 1,097.76 万元，评估增值 515.16 万元，增值率 88.42%。

增值原因如下：

(1) 房屋建筑物评估增值 436.18 万元，增值的主要原因：①近年来造价指数上涨；②委估企业部分房屋建筑物未列入固定资产科目帐内，而本次评估将这部分账外资产纳入本科目评估。以上原因造成评估增值。

(2) 设备类增值 65.85 万元，增值主要原因是对车辆评估时考虑可公务用车牌照费，故造成评估增值。

4、无形资产

无形资产调整后账面值为 297.70 万元，评估值为 2,897.70 万元，评估增值 2,600.00 万元，为土地使用权评估增值。主要原因是由于近年来土地取得成本和交易价格不断上升所致。

5、递延所得税资产

递延所得税资产调整后账面值为 3.45 万元，评估值为 0 元，评估减值 3.45 万元，减值原因是按规定对计提资产减值准备而引起的递延所得税评估为 0 所致。

6、负债

负债调整后账面值为 1,707.56 万元，评估值为 1,705.56 万元，评估减值 2.00 万元，减值率 0.12%，略有减值。

7、净资产

净资产调整后账面值为 2,202.41 万元，评估值为 6,796.78 万元，评

估增值 4,594.37 万元，增值率 208.61%。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

十一、特别事项说明

- 1、本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。
- 2、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。
- 3、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产价值，没有考虑业已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可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。
- 4、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。
- 5、本报告仅为上海市环境工程设计科学研究院有限公司股权置换项目服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。
- 6、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本评估公司未对资产占有方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

8、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9、在评估设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保(如果有的话)以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

10、在评估基准日后，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

11、虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评资产存在担保和抵押事宜，资产占有方也声明委托评估的资产不存在任何担保及抵押，但是，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

12、在评估股东权益价值时，我们没有考虑与基准日之前所业已形成应由原股东承担的房地产增值相对应的土地增值税。我们敬请股权交易的当事方关注土地增值税对股权交易价格的影响。

13、在涉及部分股东权益的评估中，我们没有考虑股权流动性对其价值的影响，我们未对控股权或少数股权等因素所可能产生的溢、折价对评估结果作任何调整。

14、房屋建筑物中除 1 号楼和 2 号楼有房地产权证外，其余房屋均未办理相应的权证，故无产证的房屋建筑面积均由委估公司自行测量后提供。我们提请报告使用者注意，上述数据不是准确无误的，我们保留按国家法定机构出具的权证所登记的数据修改本报告评估结论的权利。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围限制为委托方和其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

3、本报告评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估报告日与评估基准日相差不大时，评估结果不会受到实质性的影响。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

4、本报告评估结论有效期为一年，自评估基准日算起至 2014 年 5 月 30 日止。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2013 年 7 月 19 日。

上海立信资产评估有限公司



法定代表人:

张美灵



张美灵

首席评估师:

舒英



舒英

注册资产评估师: 谢岭



谢岭

注册资产评估师: 高军



高军

2013年7月19日

联系地址: 上海市陆家嘴丰和路1号(港务大厦)7楼

邮政编码: 200120

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013年 5月31日

表1

共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

资产占有单位名称：上海市环境工程设计科学研究院有限公司

项 目	帐面价值		调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B				
流动资产						
可供出售金融资产净额	2,326.22	2,326.22		2,328.19	2.27	0.09
持有至到期投资净额						
长期股权投资净额	300.00	300.00	300.00	1,978.39	1,178.39	293.68
长期应收款						
投资性房地产						
固定资产	571.19	582.60	582.60	1,097.76	515.16	88.42
其中：建筑物	248.35	239.77	239.77	695.95	136.18	167.91
设备	322.84	342.83	342.83	101.81	63.85	19.60
无形资产						
在建工程						
固定资产评估						
生产性生物资产净额						
油气资产净额						
开发支出						
商誉						
无形资产净额	297.70	297.70	297.70	2,897.70	2,600.00	873.36
长期待摊费用	11.11	0.00	0.00	0.00		
其他非流动资产						
递延所得税资产	3.15	3.15	3.15	0.00	3.15	100.00
资产总计	3,909.97	3,909.97	3,909.97	8,502.31	1,592.37	117.45
流动负债	755.56	755.56	755.56	753.56	2.00	0.26
非流动负债	952.00	952.00	952.00	952.00		
其中：递延所得税负债						
负债总计	1,707.56	1,707.56	1,707.56	1,705.56	2.00	0.12
净资产	2,202.41	2,202.41	2,202.41	6,796.78	1,594.37	208.61



评估机构：上海立信资产评估有限公司
法定代表人：张美头
项目负责人：高军
签字注册资产评估师：高军、谢岭

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2013年5月31日

表2

共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位名称：上海环境工程设计与科学研究院有限公司

序号	科目名称	账面价值	账面调整值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产合计	23,282,138.22		23,282,138.22	23,281,873.22	-267.00	0.00
2	货币资金	11,363,903.72		11,363,903.72	11,363,903.72	0.00	0.00
3	交易性金融资产						
4	应收账款						
5	应收股利(应收利息)						
6	应收款项						
7	预收账款	1,871,800.00		1,871,800.00	1,878,050.00	6,250.00	0.07
8	其他应收款	6,023,151.50		6,023,151.50	6,012,921.50	-10,230.00	-0.32
9	预付款项						
10	应收补贴款						
11	存货						
12	消耗性生物资产						
13	其他流动资产						
14	非流动资产合计	13,837,500.00		13,837,500.00	13,738,502.32	-98,997.68	-0.72
15	可供出售金融资产						
16	持有至到期投资						
17	长期股权投资	5,000,000.00		5,000,000.00	11,783,873.95	6,783,873.95	295.68
18	长期应收款						
19	投资性房地产						
20	固定资产	5,711,913.51		5,711,913.51	5,151,585.03	-560,328.48	-9.81
21	在建工程	17,381,480.48		17,381,480.48	18,601,866.00	1,220,385.52	7.02
22	无形资产	12,133,319.48		12,133,319.48	6,507,270.00	-5,626,049.48	-46.37
23	开发支出						
24	其他非流动资产	5,317,961.00		5,317,961.00	12,031,593.00	6,713,632.00	126.33
25	流动资产	11,938,319.96		11,938,319.96	11,311,119.53	-627,200.43	-5.25
26	非流动资产	5,833,130.52		5,833,130.52	10,977,635.57	5,144,505.05	88.19
27	总资产	17,771,450.48		17,771,450.48	22,288,755.10	4,517,304.62	25.42
28	其中：流动资产	11,938,319.96		11,938,319.96	11,311,119.53	-627,200.43	-5.25
29	其中：非流动资产	5,833,130.52		5,833,130.52	10,977,635.57	5,144,505.05	88.19
30	流动负债	131,210.98		131,210.98	131,210.98	0.00	0.00
31	非流动负债	5,711,913.51		5,711,913.51	10,977,635.57	5,265,722.06	92.17
32	负债合计	5,843,124.49		5,843,124.49	12,108,846.55	6,265,722.06	107.23
33	所有者权益	11,928,325.99		11,928,325.99	10,179,908.55	-1,748,417.44	-14.66
34	实收资本	11,928,325.99		11,928,325.99	11,928,325.99	0.00	0.00
35	资本公积						
36	盈余公积						
37	未分配利润						
38	其他所有者权益						
39	所有者权益合计	11,928,325.99		11,928,325.99	10,179,908.55	-1,748,417.44	-14.66
40	总资产	17,771,450.48		17,771,450.48	22,288,755.10	4,517,304.62	25.42
41	流动资产	11,938,319.96		11,938,319.96	11,311,119.53	-627,200.43	-5.25
42	非流动资产	5,833,130.52		5,833,130.52	10,977,635.57	5,144,505.05	88.19
43	流动资产	11,938,319.96		11,938,319.96	11,311,119.53	-627,200.43	-5.25
44	非流动资产	5,833,130.52		5,833,130.52	10,977,635.57	5,144,505.05	88.19

评估机构：上海立信资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2013年5月31日

表2

共 2 页第 2 页
金额单位: 人民币元

资产占有单位名称: 上海市环境工程设计科学研究院有限公司

序号	科目名称	账面净值	账面调整值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
15	四、流动负债合计	7,553,603.19		7,553,603.19	7,553,603.19	20,000.00	0.26
16	短期借款						
17	交易性金融负债						
18	应付票据						
19	应付账款	1,753,300.00		1,753,300.00	1,753,300.00		
20	预收账款	2,766.10		2,766.10	2,766.10		
21	应付职工薪酬	1,700,000.00		1,700,000.00	1,700,000.00		
22	应付利息	281,036.55		281,036.55	281,036.55		
23	应付股利						
24	其他应付款	818,500.51		818,500.51	798,500.51	20,000.00	2.41
25	预收款项						
26	一年内到期的非流动负债						
27	其他流动负债						
28	其他非流动负债						
29	五、非流动负债合计	9,519,986.21		9,519,986.21	9,519,986.21		
30	长期借款						
31	应付债券						
32	长期应付款						
33	专项应付款	9,519,986.21		9,519,986.21	9,519,986.21		
34	预计负债						
35	其他非流动负债						
36	递延所得税负债						
37							
38	六、负债合计	17,073,589.70		17,073,589.70	17,053,589.70	20,000.00	0.12
39							
40	七、净资产	22,021,129.18		22,021,129.18	67,967,388.01	45,946,258.83	208.61

签字注册资产评估师: 高军、海峰

