

北京清华同衡规划设计研究院有限公司  
拟将持有的中新苏州工业园区清城环境发展有限公司60%的股权  
对外投资项目  
资产评估报告书

观复立道评报字[2014]第 A1074 号

北京观复立道资产评估有限公司

二〇一四年四月十日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况.....	4
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和范围.....	7
四、 价值类型及定义.....	7
五、 评估基准日.....	7
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	9
八、 评估程序实施过程.....	14
九、 评估假设.....	16
十、 评估结论.....	16
十一、 特别事项说明.....	19
十二、 评估报告使用限制说明.....	20
十三、 评估报告日.....	20
附 件.....	22

## 声 明

一、我们在执行资产评估业务中，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；并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方及被评估单位申报和签章确认，并对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象和相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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及其所涉及主要资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，对其法律权属资料进行了查验并进行了如实披露，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

五、评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中的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和限定条件，关注评估报告特别事项说明和使用限制对评估结论的影响。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及评估机构无关。

八、本评估报告仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，评估机构及签字注册资产评估师不承担相关当事人决策的责任。

北京观复立道资产评估有限公司

二〇一四年四月十日

# 北京清华同衡规划设计研究院有限公司

拟将持有的中新苏州工业园区清城环境发展有限公司60%的股权

对外投资项目

## 资产评估报告书

观复立道评报字[2014]第 A1074 号

### 摘 要

北京观复立道资产评估有限公司接受北京清华同衡规划设计研究院有限公司的委托，就北京清华同衡规划设计研究院有限公司拟将持有的中新苏州工业园区清城环境发展有限公司 60%的股权对北京清控人居环境研究院有限公司进行增资，欲了解中新苏州工业园区清城环境发展有限公司股东全部权益价值之事宜，对其所涉及的资产及负债在评估基准日的市场价值进行了评估。

根据评估目的，本次评估对象为中新苏州工业园区清城环境发展有限公司股东全部权益价值。

根据评估目的及评估对象，本次评估范围是中新苏州工业园区清城环境发展有限公司纳入评估范围的全部资产及相关负债。

评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

按照国家的有关法律、法规及资产评估准则和操作规范要求，根据本次评估目的和委托方要求，结合评估人员收集掌握的资料，采用资产基础法和收益法进行评估。

对中新苏州工业园区清城环境发展有限公司全部股东权益价值采用资产基础法评估的净资产价值为人民币 679.74 万元。采用收益法评估的净资产价值为 1,012.65 万元。

综合分析，本次采用收益法评估结论作为本报告评估结论，即中新苏州工业园区清城环境发展有限公司申报的净资产的评估价值为 1,012.65 万元。

本报告评估结果使用有效期为一年，即自 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日有效。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

以上内容摘自资产评估报告书，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。

# 北京清华同衡规划设计研究院有限公司

拟将持有的中新苏州工业园区清城环境发展有限公司60%的股权

对外投资项目

## 资产评估报告书

观复立道评报字[2014]第 A1074 号

北京清华同衡规划设计研究院有限公司：

北京观复立道资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用资产基础法，就北京清华同衡规划设计研究院有限公司拟将持有的中新苏州工业园区清城环境发展有限公司60%的股权对北京清控人居环境研究院有限公司进行增资而涉及的中新苏州工业园区清城环境发展有限公司股东全部权益价值之事宜，对所申报的全部资产和相关负债进行了评定估算，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，进行了评定估算，提供中新苏州工业园区清城环境发展有限公司于评估基准日 2013 年 12 月 31 日持续经营前提下股东全部权益市场价值的专业意见，为其经济行为提供价值参考依据。现将该专业意见报告如下：

### 一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

#### (一) 委托方基本情况

名称：北京清华同衡规划设计研究院有限公司

注册号：110108001274816

住所：北京市海淀区清河嘉园东区甲 1 号楼 16 层 1601

法定代表人姓名：童利斌

注册资本：3000 万元

实收资本：3000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：工程和技术研究与试验发展；工程勘察设计；技术

开发、技术转让、技术咨询、技术服务；设计、制作、代理发布广告；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（不含演出）；出租办公用房；城市园林绿化；产品设计；模型设计；展厅的布置设计；电脑动画设计；建设工程项目管理；自然科学研究与实验发展；销售计算机、软件及辅助设备。（未取得行政许可的项目除外）

成立日期：2000年4月7日

营业期限：2012年8月23日至2032年8月22日

(二) 被评估单位基本情况：

名称：中新苏州工业园区清城环境发展有限公司（以下简称：清城环境）

住所：苏州工业园区展业路18号中新生态科技城C-115

法定代表人：尹稚

注册资本：1000万元人民币

实收资本：1000万元人民币

公司类型：有限公司

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：环境检测检验及相关咨询;节能技术服务。

(三) 被评估单位历史沿革

2010年6月，北京清华城市规划设计研究院（以下简称“清华规划院”）与中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司（以下简称“中新公用”）达成合作共识；2010年9月，经双方商定，拟共同成立中新苏州工业园区清城环境发展有限公司（以下简称“清城环境”）2010年12月22日，清城环境注册成立。

清城环境公司是清华大学-苏州工业园区环境科学技术研发基地研发成果转化的平台，负责该研发基地的日常运行管理，并依托环境检测与数据分析公共服务平台面向社会公众提供环境检测、环境技术研发与转让、环保工程咨询与管理服务。全面依托清华大学-苏州工业园区环境科学技术研发基地及环境检测与数据分析公共服务平台，提供环境技术公共服务，是公司发展的基础，也是公司目前优先发展的业务单元。2012年公共服务平台建成初期，主要业务推广方向集中于水质检测、土壤、污泥检测、食品安全检测，并逐步向室内环境质量检测、建筑材料、危险废物浸出检测等领域扩展。为响应国家“十二五”规划关于发展污染土壤修复技术与实践的号

召，公司依托清华大学、研发基地土壤修复技术研究实验室，为社会提供污染土壤调查、风险评估、土壤修复工程咨询、工程实施等服务。

清城环境公司自成立之初，即受到苏州工业园区管理委员会的大力支持，并依托清华大学的人才优势、长期承担国家多项环保课题研究、解决国家重大环境问题而积累的丰富的实践经验、较强的技术优势，以及中新公用的本土资源与工程实施经验。因此，清城环境公司宜充分利用优势条件，打造国际一流的节能环保综合服务公共平台，为园区营造具有国际影响力的节能环保技术创新与交流氛围。

中新苏州工业园区清城环境发展有限公司作为清华大学-苏州工业园区环境科学技术研发基地的管理单位，下设土壤/地下水污染修复技术研究实验室。实验室采用国际先进的设计理念，并拥有多种先进的分析仪器，如液相色谱仪、气相色谱仪、气相色谱—质谱联用仪、离子色谱仪、等离子发射光谱仪、激光粒度分析仪、元素分析仪、恒温恒湿环境实验舱等，可以测定土壤、水、大气等环境载体的各种有机、无机组分。

(四) 被评估单位历年经营情况：

经营情况表

单位：人民币元

资 产	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	10,458,665.07	10,208,574.88	9,238,971.88
非流动资产合计	266,360.36	1,503,990.83	1,744,768.83
资产总计	10,725,025.43	11,712,565.71	10,983,740.71
负债合计	1,234,252.33	4,184,295.17	4,253,784.90
所有者权益合计	9,490,773.10	7,528,270.54	6,729,955.81
主营业务收入	543,400.00	1,097,270.12	7,115,830.25
主营业务成本	357,238.45	324,620.74	5,120,309.24
营业利润	-1,509,226.90	-3,449,169.24	-2,731,648.05
净利润	-509,226.90	-1,962,502.56	-798,314.73

(五) 被评估单位注册资本及股东情况：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	金额	比例%
1	北京清华同衡规划设计研究院有限公司	600.00	60%
2	中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司	400.00	40%
3	合 计	1000.00	100%



## 二、 评估目的

北京清华同衡规划设计研究院有限公司拟将持有的中新苏州工业园区清城环境发展有限公司 60%的股权对北京清控人居环境研究院有限公司进行增资, 欲了解中新苏州工业园区清城环境发展有限公司股东全部权益价值事宜, 特委托北京观复立道资产评估有限公司对该经济行为所涉及的中新苏州工业园区清城环境发展有限公司于评估基准日 2013 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债进行评估, 提供委估资产于评估基准日的市场价值。

## 三、 评估对象和范围

1、 根据评估目的, 此次评估的对象为中新苏州工业园区清城环境发展有限公司的股东全部权益价值。

2、 根据评估目的及评估对象, 此次评估范围为中新苏州工业园区清城环境发展有限公司截止 2013 年 12 月 31 日纳入评估范围的全部资产及相关负债, 具体类型为: 流动资产、非流动资产及相关负债。评估申报表账面总资产 10,983,740.71 元, 总负债 4,253,784.90 元, 净资产 6,729,955.81 元。

3、 委估实物资产存放在公司办公区, 经现场勘查资产外观良好, 可以正常使用。  
纳入评估范围的资产与评估目的涉及资产范围一致。

## 四、 价值类型及定义

依据本次评估目的, 确定本次评估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压制的情况下, 资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、 评估基准日

评估基准日是 2013 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。选定该基准日主要考虑到该日期与评估目的预计实现日接近, 以保证评估结果有效服务于评估目的, 尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果的影响。

在资产评估中所采用的价格均以评估基准日的现行公允市场价格作为取价标准。

## 六、 评估依据

### (一) 经济行为依据

1、 《资产评估业务约定书》;

### (二) 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、 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日);

3、 原国家国有资产管理局 国资办发[1996]23 号《资产评估操作规范意见(试行)》(1996 年 5 月 7 日);

4、 原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》(1992 年 7 月 18 日);

5、 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日);

6、 其他与评估相关法律、法规和规章制度等。

### (三) 准则依据

1、 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

2、 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

3、 《资产评估准则—评估报告》中评协[2007]189 号;

4、 《资产评估准则—评估程序》中评协[2007]189 号;

5、 《资产评估准则—业务约定书》中评协[2007]189 号;

6、 《资产评估准则—工作底稿》中评协[2007]189 号;

7、 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217 号)

8、 《资产评估价值类型指导意见》中评协[2007]189 号;

9、 《企业国有资产评估报告指南》中评协[2008]218 号;

10、 中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

11、 《企业会计准则》(财政部令[2006]第 33 号)。

### (四) 权属依据

1、 委托方企业法人营业执照、组织机构代码证;

- 2、被评估单位企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证、  
开户许可证复印件；
- 3、被评估单位公司章程复印件；
- 4、被评估单位验资报告、审计报告复印件；
- 5、评估基准日会计报表；
- 6、资产评估申报明细表；
- 7、被评估单位提供的有关合同、协议等。

#### (五) 取价依据

- 1、全国资产评估参数资料选编（财政部资产评估司）；
- 2、评估人员市场调查和互联网收集的有关资料；
- 3、评估人员现场勘查记录；
- 4、委托方及被评估单位提供的其他相关资料。

#### (六) 参考依据

- 1、苏州金鼎会计师事务所有限公司出具的【金鼎会审字（2014）第 1040 号】  
审计报告。

## 七、 评估方法

### (一) 评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是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评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（对单项资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象。成本法（对企业整体资产）是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，也称成本加和法或资产基础法，适用的条件是企业资产负债表能客

观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

## (二) 评估方法的选择

本次评估是依据北京清华同衡规划设计研究院有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，就北京清华同衡规划设计研究院有限公司拟将持有的中新苏州工业园区清城环境发展有限公司 60% 的股权对北京清控人居环境研究院有限公司进行增资，欲了解中新苏州工业园区清城环境发展有限公司股东全部权益价值事宜，对其申报的资产价值进行了评定估算，提供截止评估基准日 2013 年 12 月 31 日委估资产市场价值的专业意见，为其经济行为提供价值参考依据。

对于本项目来说，由于类似的交易案例资料缺乏，进而无法采用市场法确定其整体资产价值；本次评估采用资产基础法和收益法进行了评估。

## (三) 资产基础法

企业价值评估中的成本法即成本加和法（资产基础法），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股东全部权益价值的依据，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股东全部权益价值的方法。基本公式为：

股东权益价值（净资产评估值）= 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和  
**各类资产及负债的具体评估方法如下：**

### 1、流动资产的评估

对货币资金，根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实的账面值作为评估值；对应收账款、预付账款和其他应收款的评估，对该类资产逐项进行账龄和业务性质的分析，根据款项可能收回的数额确定评估值，坏账准备评估值为零。

### 2、非流动资产的评估

#### 2.1 固定资产

(1) 成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

$$\text{重置价值} = \text{市场售价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本}$$

车辆重置价值=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

(2) 成新率根据使用年限、使用频率、使用环境及经评估人员了解的实际使用状况, 考虑实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值确定。具体采用理论成新率和现场勘查成新率, 加权求和确定设备的综合成新率, 即:

综合成新率=理论成新率×40%+勘查成新率×60%

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘查成新率是评估人员通过现场勘查, 向管理人员、操作人员问询, 在仔细了解设备的外观状况、技术状况、已使用年限、磨损程度、维修保养情况的基础上, 充分考虑评估对象的实际技术质量状况、使用维护情况等因素确定。

(3) 评估值=重置价值×综合成新率

## 2.2 在建工程

根据在建工程申报金额, 经账实核对后, 剔除其中不合理支出的余值, 根据具体情况确定是否需要加计一定的资金成本, 经计算后确定评估值。

## 2.3 无形资产-其他无形资产

采用摊销法进行评估, 在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值。

## 2.3 长期待摊费用

查验长期待摊费用的合法性、合理性和真实性, 了解费用支出和摊余情况。对基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用, 在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值。

## 3、流动负债和非流动负债的评估

关于负债, 我们根据企业提供的各项目明细表, 检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额, 以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### (四) 收益法

收益法通过估算资产在未来的预期收益和采用适宜的折现率折算成现时价值, 得出评估值。

企业价值评估中的收益法, 是指通过将企业未来预期收益(净现金流量)折算为现值以确定评估对象价值的评估思路。适用的基本条件是: 企业具备持续经营的基础和条件, 资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系, 并且未来收益和风

险能够预测及可量化。

本次评估以经审计的会计报表结合现场收集的其他资料估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产价值，再考虑基准日的其他溢余性或非投资性资产价值和付息债务价值，最终求得其权益资本价值。

因被评估企业有较为稳定的现金流量，因此使用息前净现金流作为企业资产收益的指标，用 R 表示。

首先，测算在正常经营下中新苏州工业园区清城环境发展有限公司未来三年的净现金流，其次，假定企业第四年的各项指标与第三年等额，从而得出企业第四年净现金流；自第四年开始，企业可永续经营并保持等额的净现金流。分别将两部分的净现金流进行折现处理，然后加总求和测算出评估基准日中新苏州工业园区清城环境发展有限公司的收益现值。计算中考虑股本负债结构，得出中新苏州工业园区清城环境发展有限公司净资产评估价值。

### 1、评估模型

本次评估对中新苏州工业园区清城环境发展有限公司的所有者权益/净资产进行评估，基本模型：

$$A = P + C - D \quad (1)$$

式中：A：企业的所有者权益价值；

P：企业的经营性资产价值；

C：其他溢余性或非投资性资产价值。

D：企业的付息债务价值；

$$\Delta = \text{所有者权益} \times \text{股权比例} \quad (2)$$

Δ：股权价值。

### 2、基本公式

对企业的投资性资产价值 P 的评估，选用分段收益折现公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r \times (1+r)^n} \quad (3)$$

式中：P：企业投资性资产评估值；

R<sub>i</sub>：未来第 i 年收益期的（息前税后）净现金流量；

n：假设从第 n 年起企业净现金流量永续稳定不变；

R<sub>n</sub>：未来第 n 年及以后的永续期企业净现金流量；

r: 适用的折现率。

本项目采用两阶段预测，n 为详细预测期，即自 2014 年至 2018 年，计 5 期，自 2019 年起为永续期。

本次评估使用息前税后净现金流量作为投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧和摊销} + \text{付息债务利息（扣税后）} - \text{追加资本} \quad (4)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来经营期内的息前税后净现金流量，将未来经营期内的息前税后净现金流量进行折现处理，测算出企业的投资性资产价值。

### 3、折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_1 \times W_1 + r_2 \times W_2 \quad (5)$$

r<sub>1</sub>：扣税后的付息债务成本；

$$r_1 = r_0 \times (1 - t) \quad (6)$$

r<sub>0</sub>：所得税前付息债务成本；

t：适用所得税税率；

W<sub>1</sub>：长期付息债务资本在投资性资产中所占的比例；

W<sub>2</sub>：权益资本在投资性资产中所占的比例；

r<sub>2</sub>：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r<sub>2</sub>；

$$r_2 = r_f + \beta \times (r_e - r_f) \quad (7)$$

式中：

r<sub>f</sub>：无风险报酬率；

r<sub>e</sub>：股东期望收益率；

$$r_e = r_m + \alpha \quad (8)$$

r<sub>m</sub>：市场预期收益率；

α：目标公司的特性风险调整系数；

β：目标公司权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta = \beta_t \times [1 + (1 - t) \times D \div E] \quad (9)$$

D：长期付息债务资本价值；

E：权益资本价值；

## 八、 评估程序实施过程

本次资产评估工作于 2014 年 3 月 19 日开始, 至 2014 年 4 月 3 日出具正式报告。整个评估工作包括以下程序:

### (一) 明确评估业务基本事项

根据委托方资产评估意向, 经与委托方洽谈后, 确定承接评估业务。在正式评估之前, 我公司有关人员与相关单位的有关人员进行了交流, 明确了以下事项: 委托方与被评估单位、其他报告使用者等相关当事方及其相互关系; 评估目的; 评估范围和评估对象基本情况; 适用的价值类型; 评估基准日; 评估假设和限定条件; 时间安排和工作配合。

### (二) 签订业务约定书

在明确了上述事项的基础上, 双方签订业务约定书, 对评估机构和委托方的权利、义务和其他重要事项进行了约定。

### (三) 编制评估计划

根据评估目的, 制定了项目资产评估操作方案和计划, 拟定收集资料提纲。并根据委估资产的特点, 专门制定了资产评估操作方案, 作为资产评估操作方案的重要组成部分, 全程指导和规范评估作价。根据评估方案和计划, 组织了财务、设备等各专业评估人员。

### (四) 现场调查

在项目评估组进入现场之前, 项目负责人就资产评估的前期准备工作与相关单位进行了交流, 并向相关单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单, 对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。具体现场工作如下:

#### (1) 清查组织工作

2014 年 3 月 19 日开始, 评估人员到达评估现场, 指导企业进行资产评估申报, 对申报评估资产进行现场清查, 对相关资料进行收集审核。

根据企业申报评估资产类型, 评估人员分为综合、无形资产等小组, 按照项目操作方案要求, 分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后, 各小组均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

#### (2) 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员到达现场后, 了解涉及评估范围内具体对象的详细状况, 仔细查看各



类资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等。

① 指导企业相关人员首先进行资产清查与收集、准备应向评估机构提供的资料在评估人员到达现场前，通过电话、传真等方式指导企业相关的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

#### ② 初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

2014年3月19日开始，评估人员通过翻阅有关资料、合同等，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

#### ③ 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”“实”相符。

#### ④ 核实产权证明文件

对评估范围内的资产及证照等的产权资料进行查验，但对产权证的真实有效性不承担责任。本次评估是在调查委估资产产权的基础上进行的，以不存在产权纠纷为假设前提。

### (3) 现场实地勘察、调查

2014年3月19日，依据评估资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产、非流动资产及负债进行清查。我们对货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、无形资产、长期待摊费用、应付账款、其他应付款、专项应付款等科目的重要记账凭证进行了重点核验。

企业财务管理比较严格，账目清楚，未发现异常情况。

### (五) 收集资料

评估人员根据评估目的、评估现场作业了解的情况，搜集被评估企业和委托对象的相关资料，通过各种渠道收集与被评估对象相关的市场价格信息和相关参数资料。

## （六）评定估算

根据现场清查情况和评估人员的询价结果，按照通用的评估方法对各项资产、负债进行评定估算、汇总。

## （七）编制和提交评估报告

1、根据评估人员对各类资产的初步评估结果，进行评估结果汇总、评估结论分析工作；

2、确认评估工作中没有发生重复和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善；

3、根据评估工作情况，撰写资产评估报告书、评估说明，并进行三级审核；

4、向委托方提交评估报告初稿，经与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## （八）工作底稿归档

资产评估机构和人员在向委托方提交资产评估后，将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的有保存价值的各种文字、图表及其他查询的相关资料予以归档，并按国家有关规定对资产评估工作档案进行保存、使用和销毁。

# 九、 评估假设

## （一）一般假设和限制条件

1、本次评估以本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。

## （二）特殊假设和限制条件

- 1、国家现行的宏观经济不发生重大变化；
- 2、中新苏州工业园区清城环境发展有限公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 3、中新苏州工业园区清城环境发展有限公司未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营；
- 4、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

按照国家的有关法律、法规及资产评估准则和操作规范要求，根据本次评估目的和委托方要求，结合评估人员收集掌握的资料，采用资产基础法和收益法进行评估。

在实施了上述资产评估程序和方法后，得出在评估基准日 2013 年 12 月 31 日中新苏州工业园区清城环境发展有限公司的全部资产及相关负债的资产基础法评估结论如下：

资产账面价值为 1,098.38 万元，评估值为 1,105.12 万元，评估增值 6.74 万元，增值率为 0.61 %；

负债账面价值为 425.38 万元，评估值为 425.38 万元，无增减值变化；

净资产账面值为 673.00 万元，评估值为 679.74 万元，评估增值 6.74 万元，增值率为 1.00 %。具体详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

被评估单位：中新苏州工业园区清城环境发展有限公司

单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	923.90	925.57	1.67	0.18
2	非流动资产	174.48	179.55	5.07	2.91
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	

7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	63.60	68.63	5.03	7.91
9	在建工程	20.15	20.15	-	-
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	88.42	88.47	0.05	0.06
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	2.30	2.30	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	<b>资产总计</b>	<b>1,098.38</b>	<b>1,105.12</b>	<b>6.74</b>	<b>0.61</b>
21	流动负债	327.38	327.38	-	-
22	非流动负债	98.00	98.00	-	-
23	<b>负债合计</b>	<b>425.38</b>	<b>425.38</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>673.00</b>	<b>679.74</b>	<b>6.74</b>	<b>1.00</b>

中新苏州工业园区清城环境发展有限公司所有者权益价值收益法评估结论如下：

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日中新苏州工业园区清城环境发展有限公司所有者权益价值的评估值为 1,012.65 万元。

评估结果的选择：

对中新苏州工业园区清城环境发展有限公司全部股东权益价值采用资产基础法评估的净资产价值为人民币 679.74 万元。采用收益法评估的净资产价值为 1,012.65 万元。

综合分析，考虑到以上两种方法的各自特点，本次采用收益法评估结论作为本报告评估结论，即中新苏州工业园区清城环境发展有限公司申报的净资产的评估价值为 1,012.65 万元。

## 十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

1、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估

工作的全体人员在评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益关系或偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德，遵循评估规范，勤勉尽责。本专业意见是北京观复立道资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响；

2、委托方及被评估单位提供的产权依据、财务会计数据、企业经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。如委托方及被评估单位提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等情况，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及被评估单位负责，本公司不承担任何责任；

3、委托方及被评估单位应对所提供委估资产的法律权属资料和其他必要资料的真实性、合法性、完整性和全面性负责。注册资产评估师的责任是遵守相关法律法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见。注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对查验情况予以披露，但不不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

4、评估结论是北京观复立道资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。资产评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和使用限制等内容；

5、对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知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

6、本次委估资产的评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，账面资产价值及各类资产的具体参数以委托方申报为准，如评估基准日后发生变化，则根据实际情况调整评估结论；

7、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、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

8、本报告未考虑评估中遵循的持续经营原则发生变化时对评估值的影响；本报告未考虑未来市场环境重大变化可能对评估值所带来的影响；未考虑未决事项、法律纠纷等不确定因素。

## 十二、 评估报告使用限制说明

1、本报告的专业意见不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，恰当使用评估报告是委托方及相关当事方的责任；

2、评估基准日后、评估结果有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：1)资产数量发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整；2)若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估；

3、根据国家的有关规定，本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日 2013 年 12 月 31 日起计算，至 2014 年 12 月 30 日有效。超过有效期，需重新进行资产评估。

### 十三、 评估报告日

本评估报告提出日期为二〇一四年四月十日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

北京观复立道资产评估有限公司

二〇一四年四月十日