

**南方泵业股份有限公司拟收购股权
涉及的江苏金山环保科技股份有限公司
股东全部权益项目
评估报告**

中企华评报字(2015)第 3351 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年五月二十八日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	4
二、 评估目的.....	19
三、 评估对象和评估范围.....	19
四、 价值类型及其定义.....	25
五、 评估基准日.....	25
六、 评估依据.....	26
七、 评估方法.....	29
八、 评估程序实施过程和情况.....	40
九、 评估假设.....	43
十、 评估结论.....	44
十一、 特别事项说明.....	47
十二、 评估报告使用限制说明.....	49
十三、 评估报告日.....	49
评估报告附件.....	50

注册资产评估师声明

一、我们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；根据我们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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营预测由被评估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，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没有现存或者预期的利益关系；与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资产进行现场调查；我们已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。

五、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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受南方泵业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对江苏金山环保科技股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为南方泵业股份有限公司拟收购江苏金山环保科技股份有限公司股权提供价值参考。

评估对象：江苏金山环保科技股份有限公司的股东全部权益。

评估范围：为被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产及递延所得税资产）、流动负债及非流动负债。

评估基准日：2014年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截至评估基准日2014年12月31日，江苏金山环保科技股份有限公司总资产账面价值为75,681.18万元，负债账面价值为21,549.24万元，股东全部权益账面价值为54,131.94万元（账面价值业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计），评估后企业股东全部权益价值为185,842.01万元，增值131,710.07万元，增值率243.31%。

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限自评估基准日2014年12月31日至2015年12月30日。

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。

南方泵业股份有限公司拟收购股权涉及的

江苏金山环保科技股份有限公司

股东全部权益项目

评估报告正文

南方泵业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对南方泵业股份有限公司拟收购股权涉及的江苏金山环保科技股份有限公司股东全部权益在2014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。

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为南方泵业股份有限公司，被评估单位为江苏金山环保科技股份有限公司。

(一) 委托方简介

1. 企业名称：南方泵业股份有限公司(以下简称“南方泵业”)
2. 法定住所：浙江省杭州余杭区仁和镇
3. 法定代表人：沈金浩
4. 注册资本：26,230.7520 万元
5. 企业性质：股份有限公司（上市）
6. 经营范围：水泵、电机、金属冲压件、紧固件、不锈钢精密铸件、供水设备、配电柜的制造，木板加工，金属切削加工；收购本企业生产所需的原辅材料，经营进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7. 设立及上市情况：

(1) 整体改制设立股份公司

2009年9月24日，杭州南方特种泵业股份有限公司创立大会同意设立杭州南方特种泵业股份有限公司。以2009年7月31日经审计的净资产119,430,784.30元按照1:0.502383的比例折为股份公司股本，股份公司总股本6,000万股，浙江天健东方会计师事务所对股份公司注册资本已经进行验证，并出具了浙天会验[2009]168号《验资报告》。2009年9月28日，南方泵业取得杭州市工商行政管理局核发的股份有限公司营业执照。

股份公司成立时股权结构如下：

序号	股东名称	股数（万股）	持股比例
1	沈金浩	3,020.29	50.34%
2	杭州南祥投资管理有限公司	780	13.00%
3	沈凤祥	525.65	8.76%
4	孙耀元	417.6	6.96%
5	赵祥年	314.77	5.24%
6	沈国连	209.32	3.49%
7	赵国忠	209.32	3.49%
8	周美华	209.32	3.49%
9	马云华	209.32	3.49%
10	赵才甫	104.4	1.74%
合计		6,000	100%

(2) 2010年公司首次公开发行并上市

经中国证券监督管理委员会证监许可[2010]1633号文核准，南方泵业获准于2010年12月9日向社会公开发行人民币普通股(A股)股票20,000,000股，每股面值1元，经天健会计师事务所有限公司审验，并由其出具了天健验[2010]386号《验资报告》。

南方泵业上市时，股本结构如下：

股东名称	发行前		发行后		股东性质
	股数（万股）	比例	股数（万股）	比例	

沈金浩	3,020.29	50.34%	3,020.29	37.75%	自然人
沈凤祥	525.66	8.76%	525.66	6.57%	自然人
孙耀元	417.6	6.96%	417.6	5.22%	自然人
赵祥年	314.77	5.24%	314.77	3.93%	自然人
沈国连	209.32	3.49%	209.32	2.62%	自然人
赵国忠	209.32	3.49%	209.32	2.62%	自然人
周美华	209.32	3.49%	209.32	2.62%	自然人
马云华	209.32	3.49%	209.32	2.62%	自然人
赵才甫	104.4	1.74%	104.4	1.30%	自然人
小计	5,220	87.00%	5,220	65.25%	
杭州南祥投资管理 有限公司	780	13.00%	780	9.75%	境内非国有法 人
社会公众股	-	-	2,000.00	25.00%	-
合计	6,000	100.00%	8,000	100%	-

(3) 截至评估基准日股权结构

截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日，南方泵业股本结构如下：

股份构成	2014 年 12 月 31 日
总股本(股)	262,307,520.00
A 股总股本	262,307,520.00
流通 A 股	174,182,272.00
限售 A 股	88,125,248.00

(4) 截至评估基准日前十大股东

股东名称	持股数量(股)	占总股本比例
沈金浩	95,857,461	36.54%
沈凤祥	13,115,189	5.00%
周美华	7,763,433	2.96%
赵祥年	7,398,418	2.82%
沈洁泳	7,113,700	2.71%
兴业全球基金-光大银行-兴全南泵(分级)特定多客户资产 管理计划	5,619,584	2.14%
交通银行-融通行业景气证券投资基金	5,099,515	1.94%
融通新蓝筹证券投资基金	5,000,083	1.91%

赵国忠	4,525,233	1.73%
沈国连	4,510,832	1.72%
合计	156,003,448	59.47%

(二) 被评估单位简介

1. 企业名称：江苏金山环保科技股份有限公司(以下简称“金山环保”)

2. 法定住所：宜兴市万石镇工业集中区南区

3. 法定代表人：钱盘生

4. 注册资本：人民币 40000 万元

5. 企业性质：股份有限公司(非上市)

6. 经营范围：环保工程及设备的技术研究、开发、设计；环保新材料、新技术、新工艺的开发、咨询、转让、信息服务；环保工程技术的培训、服务；计算机网络系统、电气自动化系统的设计、开发、安装调试；水处理污染防治设备、玻璃钢制品、喷泉设备、钢杆、电力杆、铁塔、照明器材、配电柜、自动化成套控制装置系统、交通噪声防护设备、水工金属结构、压力容器的制造、销售；环保工程专业承包（凭有效资质证书经营）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）（前述范围涉及专项审批的凭有效资质证书经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

7. 成立日期：2008 年 08 月 29 日

8. 历史沿革：

江苏金山环保科技有限公司(后更名为“江苏金山环保科技股份有限公司”)由江苏金山环保工程集团有限公司和钱盘生共同出资设立，成立时间 2008 年 8 月 29 日，注册资本为 508 万元，法定代表人钱盘生。2008 年 8 月 26 日，宜兴方正会计师事务所有限公司出具《验资报告》（宜方正验字（2008）第 198 号），验证注册资本出资到位。2008 年 8 月 29 日，江苏金山环保科技有限公司设立的工商登记手续完成，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
----	------	---------	------

1	江苏金山环保工程集团有限公司	457.20	90%
2	钱盘生	50.80	10%
合计		508.00	100%

2010年11月17日，江苏金山环保科技有限公司股东会通过决议，将注册资本由508万元增加至16,020万元，新增的注册资本15,512万元均由江苏金山环保工程集团有限公司认缴，其中，以现金方式认缴6,911.39万元，以科技创新大楼及其土地使用权出资认缴8,600.61万元（注：用于增资的科技创新大楼及其土地使用权已经江苏立信永华资产评估房地产估价有限公司出具的立信永华评报字（2010）第190号《资产评估报告书》进行评估）。

2010年11月29日，宜兴方正会计师事务所有限公司出具《验资报告》（宜方正验字（2010）第253号），验证本次增资到位。

2010年11月29日，本次增资的工商变更登记手续完成。本次增资后，江苏金山环保科技有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江苏金山环保工程集团有限公司	15,969.20	99.68%
2	钱盘生	50.80	0.32%
合计		16,020.00	100.00%

2010年12月31日，江苏金山环保科技有限公司股东会通过决议，将注册资本由16,020万元增加至20,538.4615万元，分别由张家港保税区千德投资有限公司以现金5,000万元认购出资额1,026.9231万元，上海德美投资中心（有限合伙）以现金4,000万元认购出资额821.5385万元，天津金洪丰泽投资合伙企业（有限合伙）以现金3,700万元认购出资额759.9231万元，上海宏景睿银投资管理中心（有限合伙）以现金3,300万元认购出资额677.7692万元，上海岳峰投资管理合伙企业（有限合伙）以现金3,000万元认购出资额616.1538万元，上海三川投资管理有限公司以现金2,000万

元认购出资额 410.7692 万元，上海新曜诚投资管理合伙企业（有限合伙）以现金 1,000 万元认购出资额 205.3846 万元。

2011 年 3 月 3 日，无锡华夏中诚会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（华夏中诚内验字（2011）第 007 号），验证本次现金增资到位。2011 年 3 月 10 日，本次增资的工商变更登记手续完成。本次增资后，江苏金山环保科技股份有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江苏金山环保工程集团有限公司	15,969.2000	77.75%
2	张家港保税区千德投资有限公司	1,026.9231	5.00%
3	上海德美投资中心（有限合伙）	821.5385	4.00%
4	天津金洪丰泽投资合伙企业（有限合伙）	759.9231	3.70%
5	上海宏景睿银投资管理中心（有限合伙）	677.7692	3.30%
6	上海岳峰投资管理合伙企业（有限合伙）	616.1538	3.00%
7	上海三川投资管理有限公司	410.7692	2.00%
8	上海新曜诚投资管理合伙企业（有限合伙）	205.3846	1.00%
9	钱盘生	50.80	0.25%
合计		20,538.4615	100.00%

2011 年 9 月 8 日，江苏金山环保工程集团有限公司与钱伟博签订《股权转让协议》，江苏金山环保工程集团有限公司将其持有的江苏金山环保科技股份有限公司的 1,026 万元出资额转让给钱伟博，转让价格为 1,969.92 万元（即每 1 元出资额作价 1.92 元），转让价格根据上海上会会计师事务所有限公司于 2011 年 8 月 24 日出具的《审计报告》（上会师报字（2011）第 1766 号）确定的截至 2011 年 7 月 31 日金山有限经审计的净资产值确定。同日，江苏金山环保科技有限公司股东会通过决议，1）同意江苏金山环保工程集团有限公司将其持有的公司 1,026 万元出资额转让给钱伟博；2）公司注册资本由 20,538.4615 万元增加至 21,623.4615 万元，新增的注册资本 1,085 万元，由新增的 38 名自然人股东以货币形式投入。本次增资价格亦

由截至 2011 年 7 月 31 日江苏金山环保科技有限公司经审计的净资产值确定，即每 1 元出资额作价 1.92 元。

2011 年 9 月 19 日，上海上会会计师事务所有限公司出具《验资报告》（上会师报字（2011）第 1820 号），验证本次股权交割已完成，增资到位。

2011 年 9 月 22 日，本次股权转让及增资的工商变更登记手续完成。本次股权转让及增资完成后，江苏金山环保科技有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江苏金山环保工程集团有限公司	14,943.20	69.11%
2	张家港保税区千德投资有限公司	1,026.92	4.75%
3	钱伟博	1,026.00	4.74%
4	上海德美投资中心（有限合伙）	821.5385	3.80%
5	天津金洪丰泽投资合伙企业（有限合伙）	759.9231	3.51%
6	上海宏景睿银投资管理中心（有限合伙）	677.7692	3.13%
7	上海岳峰投资管理合伙企业（有限合伙）	616.1538	2.85%
8	上海三川投资管理有限公司	410.7692	1.90%
9	上海新曜诚投资管理合伙企业（有限合伙）	205.3846	0.95%
10	周建强	80	0.37%
11	顾可强	80	0.37%
12	钱盘生	50.8	0.24%
13	吴中勤	50	0.23%
14	万伟强	50	0.23%
15	管凤亮	50	0.23%
16	石璐	50	0.23%
17	宋鸣	50	0.23%
18	刘波	50	0.23%
19	徐雪霞	50	0.23%
20	尹锡梅	50	0.23%
21	钱宾	50	0.23%
22	蒋正伟	50	0.23%
23	潘亚斌	30	0.14%
24	徐金凯	30	0.14%
25	蒋超英	30	0.14%

26	王桂萍	30	0.14%
27	杨淑清	30	0.14%
28	徐云芳	25	0.12%
29	周中明	20	0.09%
30	王桂春	20	0.09%
31	周华	20	0.09%
32	毛延钧	20	0.09%
33	郭宏	20	0.09%
34	张俊博	20	0.09%
35	朱伟	15	0.07%
36	王浩	15	0.07%
37	徐和平	10	0.05%
38	徐学明	10	0.05%
39	蒋盘中	10	0.05%
40	王焕青	10	0.05%
41	史建兵	10	0.05%
42	万霁	10	0.05%
43	刘学红	10	0.05%
44	王洪庆	10	0.05%
45	祝汉梅	5	0.02%
46	钱立强	5	0.02%
47	顾建平	5	0.02%
48	郭延平	5	0.02%
	合计	21,623.46	100.00%

2011年11月7日,江苏金山环保科技有限公司股东会通过决议,江苏金山环保科技有限公司以截至2011年9月30日经审计的净资产415,180,320.21元,按1:0.9634368的比例折为40,000万股,整体变更设立股份有限公司。

2011年11月18日,上海上会会计师事务所有限公司出具《验资报告》(上会师报字(2011)第1911号),对上述整体变更事项进行审验。

2011年12月1日,公司在江苏省无锡工商行政管理局完成工商登记手续,并取得其核发的《企业法人营业执照》,注册号为

320282000201141。本次整体变更完成后，江苏金山环保科技股份有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	江苏金山环保工程集团有限公司	27,642.57	69.11%
2	张家港保税区千德投资有限公司	1,899.65	4.75%
3	钱伟博	1,897.94	4.74%
4	上海德美投资中心(有限合伙)	1,519.72	3.80%
5	天津金洪丰泽投资合伙企业(有限合伙)	1,405.74	3.51%
6	上海宏景睿银投资管理中心(有限合伙)	1,253.77	3.13%
7	上海岳峰投资管理合伙企业(有限合伙)	1,139.79	2.85%
8	上海三川投资管理有限公司	759.8584	1.90%
9	上海新曜诚投资管理合伙企业(有限合伙)	379.9292	0.95%
10	周建强	147.9874	0.37%
11	顾可强	147.9874	0.37%
12	钱盘生	93.972	0.24%
13	吴中勤	92.4921	0.23%
14	万伟强	92.4921	0.23%
15	管凤亮	92.4921	0.23%
16	石璐	92.4921	0.23%
17	宋鸣	92.4921	0.23%
18	刘波	92.4921	0.23%
19	徐雪霞	92.4921	0.23%
20	尹锡梅	92.4921	0.23%
21	钱宾	92.4921	0.23%
22	蒋正伟	92.4921	0.23%
23	潘亚斌	55.4953	0.14%
24	徐金凯	55.4953	0.14%
25	蒋超英	55.4953	0.14%
26	王桂萍	55.4953	0.14%
27	杨淑清	55.4953	0.14%
28	徐云芳	46.2461	0.12%
29	周中明	36.9969	0.09%
30	王桂春	36.9969	0.09%
31	周华	36.9969	0.09%

32	毛延钧	36.9969	0.09%
33	郭宏	36.9969	0.09%
34	张俊博	36.9969	0.09%
35	朱伟	27.7477	0.07%
36	王浩	27.7477	0.07%
37	徐和平	18.4984	0.05%
38	徐学明	18.4984	0.05%
39	蒋盘中	18.4984	0.05%
40	王焕青	18.4984	0.05%
41	史建兵	18.4984	0.05%
42	万霁	18.4984	0.05%
43	刘学红	18.4984	0.05%
44	王洪庆	18.4984	0.05%
45	祝汉梅	9.2492	0.02%
46	钱立强	9.2492	0.02%
47	顾建平	9.2492	0.02%
48	郭延平	9.2492	0.02%
合计		40,000.00	100.00%

2015年2月，江苏金山环保工程集团有限公司与石璐、宋鸣、杨淑清签署股权转让协议，石璐将其持有的江苏金山环保科技有限公司0.23%股权（合计92.4921万股）以人民币125.15万元转让给江苏金山环保工程集团有限公司，宋鸣将其持有的江苏金山环保科技有限公司0.23%股权（合计92.4921万股）以人民币125.15万元转让给江苏金山环保工程集团有限公司，杨淑清将其持有的江苏金山环保科技有限公司0.14%股权（合计55.4953万股）以人民币75.1万元转让给江苏金山环保工程集团有限公司。

2015年2月11日，公司在江苏省无锡工商行政管理局完成工商登记手续。本次变更完成后，江苏金山环保科技股份有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江苏金山环保工程集团有限公司	27,883.05	69.71%
2	张家港保税区千德投资有限公司	1,899.65	4.75%

3	钱伟博	1,897.94	4.74%
4	上海德美投资中心（有限合伙）	1,519.72	3.80%
5	天津金洪丰泽股权投资合伙企业（有限合伙）	1,405.74	3.51%
6	上海宏景睿银投资管理中心（有限合伙）	1,253.77	3.13%
7	上海岳峰投资管理合伙企业（有限合伙）	1,139.79	2.85%
8	上海三川投资管理有限公司	759.8584	1.90%
9	上海新曜诚投资管理合伙企业（有限合伙）	379.9292	0.95%
10	周建强	147.9874	0.37%
11	顾可强	147.9874	0.37%
12	钱盘生	93.972	0.24%
13	吴中勤	92.4921	0.23%
14	万伟强	92.4921	0.23%
15	管凤亮	92.4921	0.23%
16	刘波	92.4921	0.23%
17	徐雪霞	92.4921	0.23%
18	尹锡梅	92.4921	0.23%
19	钱宾	92.4921	0.23%
20	蒋正伟	92.4921	0.23%
21	潘亚斌	55.4953	0.14%
22	徐金凯	55.4953	0.14%
23	蒋超英	55.4953	0.14%
24	王桂萍	55.4953	0.14%
25	徐云芳	46.2461	0.12%
26	周中明	36.9969	0.09%
27	王桂春	36.9969	0.09%
28	周华	36.9969	0.09%
29	毛延钧	36.9969	0.09%
30	郭宏	36.9969	0.09%
31	张俊博	36.9969	0.09%
32	朱伟	27.7477	0.07%
33	王浩	27.7477	0.07%
34	徐和平	18.4984	0.05%
35	徐学明	18.4984	0.05%
36	蒋盘中	18.4984	0.05%
37	王焕青	18.4984	0.05%

38	史建兵	18.4984	0.05%
39	万霁	18.4984	0.05%
40	刘学红	18.4984	0.05%
41	王洪庆	18.4984	0.05%
42	祝汉梅	9.2492	0.02%
43	钱立强	9.2492	0.02%
44	顾建平	9.2492	0.02%
45	郭延平	9.2492	0.02%
合计		40,000.00	100.00%

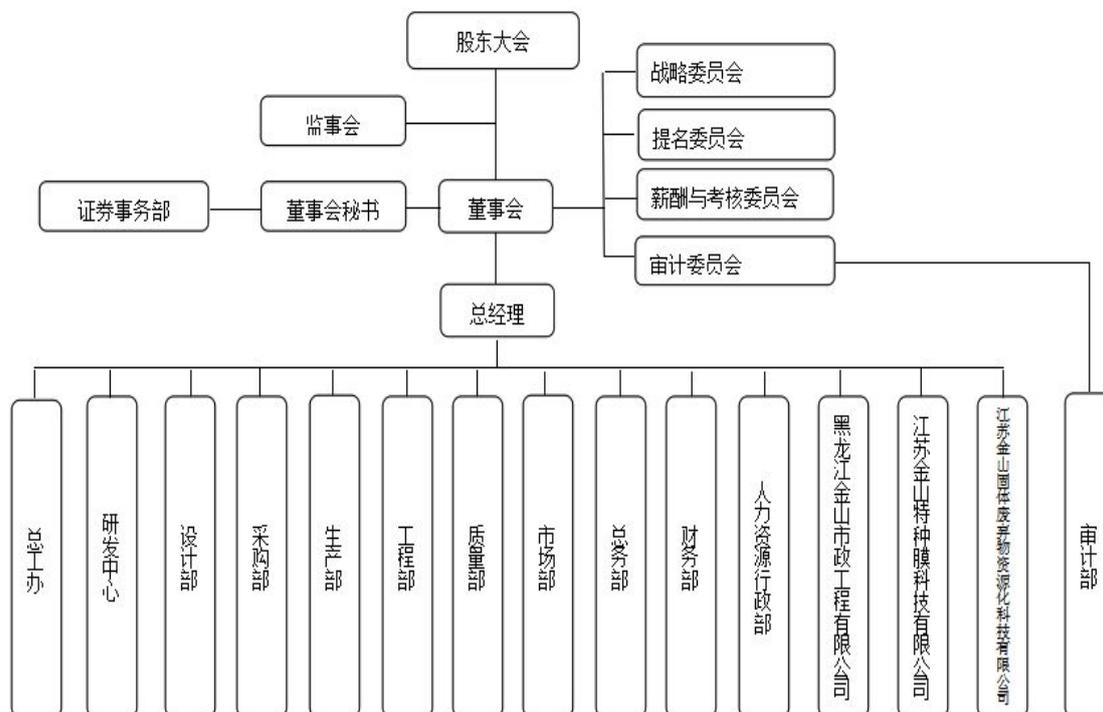
9. 公司概况

金山环保是一家集投资、设计、制造、施工等于一体，具有总承包能力的大型水处理综合性公司，主要从事工业及市政污水处理相关业务，专注于为客户提供成熟有效的污水处理综合解决方案。此外，金山环保还进行相关污水处理设备的研发生产和销售。最近两年，金山环保的主营业务未发生变化。

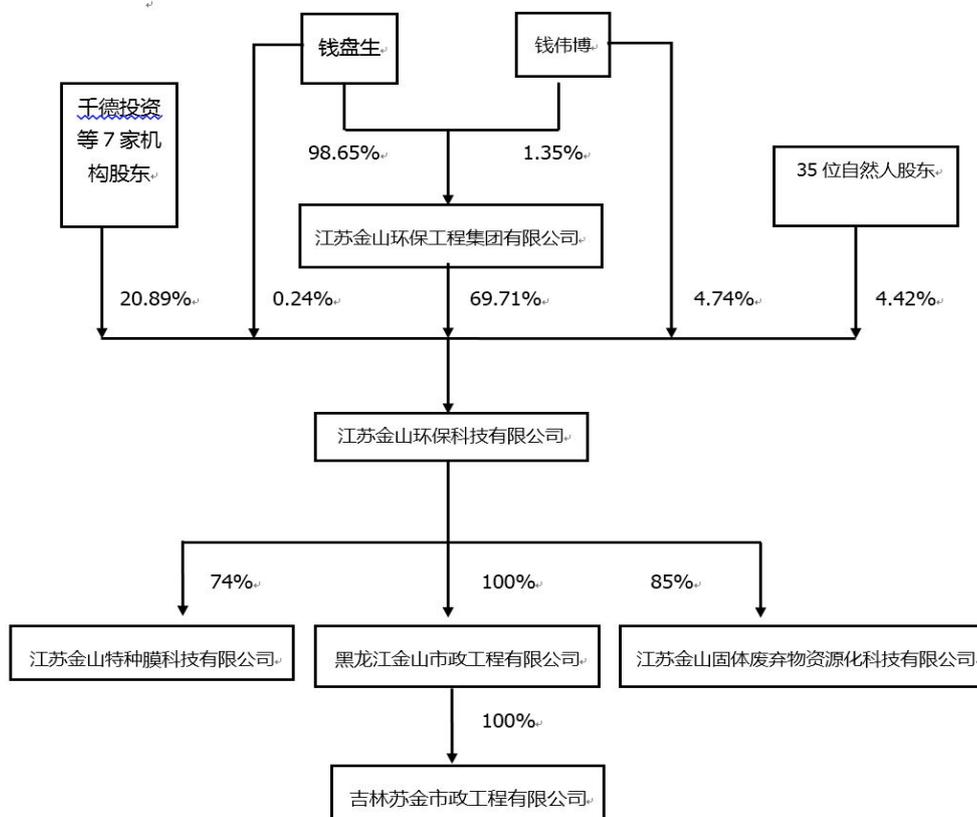
金山环保作为污水处理综合解决方案提供商和环保水处理服务商，全面掌握了污水处理的多种工艺和技术，根据客户的不同需求研发、设计适应不同工况的污水处理综合解决方案。作为国内较早专业提供工业废水处理整体解决方案的企业之一，金山环保在行业内技术优势明显，高度重视研发和技术创新，并在维护客户资源方面建立了完善的机制和方案，保证为客户量身定制最合适的污水处理配套方案。目前，金山环保已获得环保工程专业承包资质、机电设备安装工程专业承包资质，同时通过了质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证。

金山环保在水处理领域属于经验丰富、品牌知名度较高的污水处理企业之一，其产品广泛应用于市政、冶金、汽车、石油、化工、电力、纺织、机械制造等行业；承建了宝钢集团、哈药集团、大唐电力、一汽集团、重汽集团、丰田汽车、中国石化、中国石油、山东核电等国家重点工程项目。

10. 被评估单位组织结构图及部门介绍



11. 被评估单位股权结构情况



12. 被评估企业资质情况

截至评估基准日，金山环保已获得以下经营资质：

序号	名称	颁发部门	证书编号	有效期
1	建筑业企业资质证书（环保工程专业承包二级、机电设备安装工程专业承包三级）	江苏省住房和城乡建设局	B2214032028291	
2	安全生产许可证	江苏省住房和城乡建设厅	（苏）JZ 安许证字【2011】022064	2017.12.27
3	质量管理体系认证	北京世标认证中心有限公司	03815Q21461R4S	2018.4.19
4	环境管理体系认证	北京世标认证中心有限公司	03815E21462R4S	2018.4.19
5	职业健康安全管理体系认证	北京世标认证中心有限公司	03815S21463R4S	2018.4.19
6	中国环保产品认证证书 21 类产品	中国质量认证中心		2018.4.25
7	无锡市 AAA 级重合同守信用企业	无锡市人民政府	320282000201141	
8	企业资信等级证书 AAA 级	江苏恒大信用评价有限公司	苏恒信评字 3202820204 号	2016.1.12

截至评估基准日，金山环保全资子公司黑龙江金山市政工程有限公司资质：

序号	名称	颁发部门	证书编号	有效期
1	建筑业企业资质证书（市政公用工程施工总承包贰级、机电设备安装工程专业承包贰级、环保工程专业承包贰级）	黑龙江省住房和城乡建设厅	A2104023020202	
2	工程设计资质证书（市政行业（给水工程、排水工程）专业乙级）	黑龙江省住房和城乡建设厅	A223008141	2017.12.18
3	安全生产许可证	黑龙江省住房和城乡建设厅	（黑）JZ 安许证字	2017.11.4

			【2011】004371-04	
4	质量管理体系认证	北京世标认证中心有限公司	J14Q21142R1M	2017.7.10
5	环境管理体系认证	北京世标认证中心有限公司	J14E21143R1M	2017.7.10
6	职业健康安全管理体系认证	北京世标认证中心有限公司	03814S22338R1M	2017.7.10
7	守合同重信用企业证书	黑龙江省工商行政管理局		
8	企业资信等级证书 AAA 级	江苏恒大信用评价有限公司	苏恒信评字 2302810203 号	2016.1.12

13. 财务状况

金山环保 2013 年、2014 年的财务、经营状况

金山环保（母公司）财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	77,158.37	75,681.18
总负债	24,493.21	21,549.24
所有者权益	52,665.16	54,131.94
项目	2013 年度	2014 年度
营业收入	18,513.11	17,384.77
营业利润	6,411.96	1,594.17
净利润	5,560.04	1,466.78

金山环保（合并）财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	101,076.21	100,623.53
总负债	35,601.51	26,341.74
所有者权益	64,281.55	73,052.92
项目	2013 年度	2014 年度
营业收入	36,693.27	31,144.99
营业利润	8,896.49	11,450.59
净利润	7,364.80	8,771.37

注：以上财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方南方泵业股份有限公司为本次经济行为的股权购买方，被评估单位江苏金山环保科技股份有限公司为股权转让方。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用，评估报告不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

南方泵业股份有限公司拟收购江苏金山环保科技股份有限公司股权，北京中企华资产评估有限责任公司接受南方泵业股份有限公司委托，对江苏金山环保科技股份有限公司的股东全部权益进行评估，为本次拟收购股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据评估目的，评估对象是江苏金山环保科技股份有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估范围具体包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产及递延所得税资产）、流动负债及非流动负债。截至2014年12月31日，企业账面总资产为75,681.18万元，总负债为21,549.24万元，股东全部权益为54,131.94万元。

评估范围内的主要资产情况如下：

1. 存货

主要为原材料、产成品、在产品等，分布在金山环保的车间和仓库内。

2. 房屋建（构）筑物

（1）房屋建筑物：共13项，主要为位于宜兴市万石镇工业集中区的科技大楼、1-7号车间、老办公楼、实验中心、实验室及实验室加

层，以及位于南岗区长江路 470 号悦山国际 D 栋-1-3 层的 2 套商品房，共计建筑面积 45,160.81 m²。其中，位于宜兴市万石镇工业集中区的实验室及实验室加层截至评估报告出具日时房屋所有权证正在办理中，其他房屋建筑物均已取得房屋所有权证。

(2) 构筑物：共 25 项，主要为厂区设备及广场铺设、厂区道路、围墙、喷泉工程、人工河及沿河景观工程等辅助设施。

3. 设备类资产

(1) 机器设备：共 98 项，主要为深度脱水干化低温热解处理污泥装置、分散性污水处理装置、塑料注塑成型机、电焊机等环保产品生产设备。

(2) 电子设备：共 82 项，主要为电脑、复印机、空调等办公设备。

(3) 车辆：共 12 项，主要为小轿车、商务车、大型客车及小型客车。

4. 在建工程

在建工程-设备安装工程共 1 项，为企业正在建设中的生产项目，为太阳能复合膜处理餐厨垃圾及污泥技术工程项目。

5. 无形资产-土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权为位于宜兴市万石镇工业集中区、万石镇大尖村的 3 宗国有出让工业用地，位于哈尔滨市南岗区长江路 470 号悦山国际 D 栋-1-3 层 2 号、3 号的办公楼对应的 2 宗国有出让商业用地，土地使用权人均为江苏金山环保科技股份有限公司，截至评估基准日，上述土地均已取得土地使用权证，共计土地使用权面积 180,517.18 平方米。

宗地基本情况如下表：

序号	土地权证编号	证载权利人	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	宜国用(2012)第 27600030 号	江苏金山环保科技股份有限公司	万石镇工业集中区	2056-12	出让	工业用地(061)	9,023.70
2	宜国用(2012)第 27600028 号	江苏金山环保科技股份有限公司	万石镇南工业集中区	2054-04	出让	工业用地(061)	53,334.10
3	宜国用(2014)	江苏金山环保科	万石镇大尖村	2064-03	出让	工业用	118,098.98

序号	土地权证编号	证载权利人	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
	第 27600115 号	技股份有限公司				地 (061)	
4	哈国用 (2014) 第 03000502 号	江苏金山环保科技股份有限公司	南岗区长江路 470 号悦山国际 D 栋-1-3 层 2 号 商服	2046-12	出让	商业	30.20
5	哈国用 (2014) 第 03000503 号	江苏金山环保科技股份有限公司	南岗区长江路 470 号悦山国际 D 栋-1-3 层 3 号 商服	2046-12	出让	商业	30.20
合计							180,517.18

6. 无形资产-其他无形资产

(1) 企业申报的账面记录的无形资产为外购软件及外部转让的专利技术，外购软件为奥智协同办公管理软件 V2.00；外部转让的专利技术为由中国科学院生态环境研究中心转让的新型特种膜产业化与工程化应用技术。

(2) 企业申报的纳入评估范围的账面未记录的无形资产为技术类无形资产和商标资产，具体包括 52 项专利和 1 项商标。

① 专利技术

截至评估基准日，江苏金山环保科技股份有限公司拥有 52 项专利，其中 11 项发明专利，41 项实用新型专利，均已取得专利证书。详细清单如下：

序号	名称	类型	编号	专利号	专利权人
1	深度脱水干化低温热解处理污泥装置	发明	证书号第 987656 号	ZL201110111038.2	江苏金山环保科技股份有限公司
2	铁碳微电解芬顿氧化反应器	发明	证书号第 989297 号	ZL201110144555.X	江苏金山环保科技股份有限公司
3	一种浸没式铁碳微电解反应器	发明	证书号第 1127478 号	ZL201110144551.1	江苏金山环保科技股份有限公司
4	石油化工污水回用处理工艺	发明	证书号第 685066 号	ZL200610096285.9	江苏金山环保科技股份有限公司

序号	名称	类型	编号	专利号	专利权人
5	振动式膜生物反应器	发明	证书号第 805744 号	ZL200910026843.8	江苏金山环保科技股份有限公司
6	膜生物反应器模块间歇过滤程序控制器	发明	证书号第 847935 号	ZL200910233473.5	江苏金山环保科技股份有限公司
7	中空纤维超滤膜过滤装置	发明	证书号第 881696 号	ZL200910183430.0	江苏金山环保科技股份有限公司
8	折流接触沉淀一体化厌氧反应器	发明	证书号第 898504 号	ZL200910026673.3	江苏金山环保科技股份有限公司
9	高效甜菜制糖废水处理系统	发明	证书号第 940445 号	ZL200910026518.1	江苏金山环保科技股份有限公司
10	一种利用太阳能和热泵短流程处理餐厨垃圾的设备	发明	证书号第 1319698 号	ZL201210293790.8	江苏金山环保科技股份有限公司
11	一种短流程复合膜污水处理设备	发明	证书号第 1342299 号	ZL201210293791.2	江苏金山环保科技股份有限公司
12	一种新型叠合浸没式平板膜元件	实用新型	证书号第 1833050 号	ZL201020641217.8	江苏金山环保科技股份有限公司
13	一种新型煤气酚水处理装置	实用新型	证书号第 1845061 号	ZL201020641312.8	江苏金山环保科技股份有限公司
14	一种新型多功能离子交换器	实用新型	证书号第 1873850 号	ZL201020663365.X	江苏金山环保科技股份有限公司
15	一种新型高浓度乳化废水破乳装置	实用新型	证书号第 1869575 号	ZL201020679422.3	江苏金山环保科技股份有限公司
16	一种新型涂装废水的深度处理装置	实用新型	证书号第 1879381 号	ZL201020679423.8	江苏金山环保科技股份有限公司
17	液位自动控制滤池	实用新型	证书号第 1005851 号	ZL200620077598.5	江苏金山环保科技股份有限公司
18	一种处理高浓度乳化液废水装置	实用新型	证书号第 1040948 号	ZL200720036203.1	江苏金山环保科技股份有限公司
19	自动冲洗曝气生物滤池	实用新型	证书号第 1011089 号	ZL200720035135.7	江苏金山环保科技股份有限公司
20	混凝反应法处理涂装废水装置	实用新型	证书号第 1060438 号	ZL200720038353.6	江苏金山环保科技股份有限公司
21	一种用于沉浸式膜生	实用新型	证书号第 1451098 号	ZL200920233598.3	江苏金山环保科技

序号	名称	类型	编号	专利号	专利权人
	物反应器的中空纤维膜组件				股份有限公司
22	膜生物反应-纳米固定态光催化反应装置	实用新型	证书号第 1431737 号	ZL200920233597.9	江苏金山环保科技股份有限公司
23	动态固定组合膜生物活性炭反应装置	实用新型	证书号第 1423594 号	ZL200920231078.9	江苏金山环保科技股份有限公司
24	一种改进型沉淀设备	实用新型	证书号第 2124086 号	ZL201120099131.1	江苏金山环保科技股份有限公司
25	一种新型全自动气浮设备	实用新型	证书号第 1937215 号	ZL201120099113.3	江苏金山环保科技股份有限公司
26	管式膜生物反应器平片膜元件	实用新型	证书号第 2089199 号	ZL201120210174.2	江苏金山环保科技股份有限公司
27	可反冲洗式膜生物反应器平片膜元件	实用新型	证书号第 2085653 号	ZL201120210183.1	江苏金山环保科技股份有限公司
28	一种新型高浓度有机有毒废液焚烧炉	实用新型	证书号第 1814262 号	ZL201020555966.9	江苏金山环保科技股份有限公司
29	膜生物反应器新型浸没式平片膜元件	实用新型	证书号第 1491701 号	ZL200920257012.7	江苏金山环保科技股份有限公司
30	脱水干化低温热解处理污泥装置	实用新型	证书号第 2277558 号	ZL201120301030.8	江苏金山环保科技股份有限公司
31	高含盐浓水回收干化处理系统	实用新型	证书号第 2252715 号	ZL201120375190.7	江苏金山环保科技股份有限公司
32	一种高效化学除油器	实用新型	证书号第 2260239 号	ZL201120375180.3	江苏金山环保科技股份有限公司
33	污泥干化焚烧多功能导热油高位油箱	实用新型	证书号第 2500245 号	ZL201220155904.8	江苏金山环保科技股份有限公司
34	干化污泥捕捉破碎机	实用新型	证书号第 2540169 号	ZL201220155926.4	江苏金山环保科技股份有限公司
35	袋式除尘器自动锁气排灰机	实用新型	证书号第 2573385 号	ZL201220202909.1	江苏金山环保科技股份有限公司
36	干化污泥筛分破碎机	实用新型	证书号第 2540169 号	ZL201220155926.4	江苏金山环保科技股份有限公司
37	组合功能污泥焚烧尾部烟气净化设备	实用新型	证书号第 2540698 号	ZL201220202918.0	江苏金山环保科技股份有限公司

序号	名称	类型	编号	专利号	专利权人
38	新型膜生物反应器浸没式平片膜元件	实用新型	证书号第 1649129 号	ZL200920232048.X	江苏金山环保科技股份有限公司
39	一种用于工业废水处理的反渗透设备	实用新型	证书号第 1745212 号	ZL201020511486.2	江苏金山环保科技股份有限公司
40	一种新型的活性炭过滤器	实用新型	证书号第 1765108 号	ZL201020518063.3	江苏金山环保科技股份有限公司
41	一种新型刮泥机	实用新型	证书号第 1785032 号	ZL201020532547.3	江苏金山环保科技股份有限公司
42	一种新型回转式格栅除污机	实用新型	证书号第 1793902 号	ZL201020541497.5	江苏金山环保科技股份有限公司
43	一种新型连续式压滤机	实用新型	证书号第 1853735 号	ZL201020599065.X	江苏金山环保科技股份有限公司
44	隔膜板框压滤机自动二次压滤设备	实用新型	证书号第 2624839 号	ZL201220283274.2	江苏金山环保科技股份有限公司
45	污泥流化干燥、气力输送、焚烧一体化装置	实用新型	证书号第 2623907 号	ZL201220283275.7	江苏金山环保科技股份有限公司
46	污泥间接干燥、焚烧附属系统	实用新型	证书号第 2626425 号	ZL201220283267.2	江苏金山环保科技股份有限公司
47	一种组合式复合膜污水处理装置	实用新型	证书号第 2701331 号	ZL201220385418.5	江苏金山环保科技股份有限公司
48	一步法复合膜污水处理装置	实用新型	证书号第 2886942 号	ZL201220385580.7	江苏金山环保科技股份有限公司
49	一种热能污水处理设备	实用新型	证书号第 2717773 号	ZL201220385259.9	江苏金山环保科技股份有限公司
50	一种污泥或废液干化处理装置	实用新型	证书号第 3495695 号	ZL201320528466.X	江苏金山环保科技股份有限公司
51	太阳能餐厨垃圾处理膜钢结构支架	实用新型	证书号第 3904342 号	ZL201420341403.8	江苏金山环保科技股份有限公司
52	一种碟片式转盘滤池	实用新型	证书号第 3922847 号	ZL201420341831.0	江苏金山环保科技股份有限公司

②商标

截至评估基准日，江苏金山环保科技股份有限公司拥有 1 项商标权，详细清单如下：

序号	商标样式	证书号/商标编号	证载权利人	注册类别	有效期
1		第 4582962 号	江苏金山环保科技股份有限公司	第 11 类	2008.01.28—2018.01.27

7. 长期股权投资

评估基准日长期股权投资共 3 项，其中，全资子公司为 1 项，控股子公司为 2 项，评估基准日长期股权投资概况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本
1	黑龙江金山市政工程有限公司	2010-11	100%	150,800,000.00
2	江苏金山特种膜科技有限公司	2011-06	74%	22,200,000.00
3	江苏金山固体废弃物资源化科技有限公司	2011-04	85%	25,500,000.00

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2015 年 5 月 20 日出具了大华审字[2015] 005078 号审计报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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。

五、评估基准日

评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，故选择距相关经济行为较接近的日期作为评估基准

日。本次评估基准日由委托方确定，并在评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 南方泵业股份有限公司委托评估函。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
5. 《国务院关于实行分税制财政管理体制的决定》（国发[1993]第85号）；
6. 《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
7. 《中华人民共和国商标法》（2013年8月30日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议《关于修改〈中华人民共和国商标法〉的决定》第三次修正）；
8. 《中华人民共和国商标法实施条例》（中华人民共和国国务院令第651号修订）；
9. 《财政部、国家税务总局关于研究开发费用税前加计扣除有关政策问题的通知》（财税(2013)70号）；
10. 《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；
11. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第109号）；

12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
13. 《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通过）；
14. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；
15. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
16. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月30日国务院第163次常务会议通过）；
18. 有关其他法律、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》（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——评估程序》（中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
7. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
8. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；
9. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
10. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
11. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
12. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
15. 《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）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

17. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2012]246号)。

(四) 权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 企业出资证明(章程、验资报告);
3. 房屋所有权证;
4. 土地使用权证;
5. 机动车行驶证;
6. 重要设备购置合同、发票等;
7. 专利权证书、商标证、专利申请受理通知书及商标注册资料;
8. 其他与企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

1. 《机电产品报价手册》(2014年);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
3. 《工程勘察设计收费管理规定》(国家计委、建设部计价格[2002]10号文);
4. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394号);
5. 国家发展改革委、建设部关于《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);
6. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号);
7. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
8. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第678号);
9. 《江苏省建设工程费用定额》(2014);
10. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料;
11. 被评估单位提供的未来年度经营收益、预测等有关资料;
12. 评估基准日银行存贷款基准利率;

13. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；

14. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；

15. wind 资讯金融终端；

16. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

17. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

2. 大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；

3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，由于目前市场上在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏。故本次评估不采用市场法，分别采用资产基础法和收益法评估。

(一) 收益法

本次采用收益法对江苏金山环保科技股份有限公司股东全部权益进行评估，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营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值，减去付息债务得出股东全部权益价值。

本次收益法预测，采用合并口径数据。合并数据由下列公司组成：

公司级别	公司名称
母公司	江苏金山环保科技股份有限公司
子公司	黑龙江金山市政工程有限公司
	江苏金山特种膜科技有限公司
孙公司	吉林苏金市政工程有限公司

最终在得出股东全部权益价值后对少数股东权益进行扣减。

1. 评估模型：本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现模型。

2. 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产+非经营性资产价值+长期股权投资价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值

明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

3. 预测期的确定

根据金山环保的实际状况及企业经营规模，预计其在未来几年业绩会稳定增长，据此，本次预测期选择为 2015 年至 2019 年，以后年度收益状况保持在 2019 年水平不变。

4. 收益期的确定

根据对金山环保所从事的经营业务的特点及公司未来发展潜力、前景的判断，考虑金山环保具有较强的市场运营能力和开拓能力，具

有一定的市场竞争能力及持续经营能力，本次评估收益期按永续确定。

5. 自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

6. 终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值公式为：

$P_n = R_{n+1} \times \text{终值折现系数}$ 。

R_{n+1} 按预测期末年现金流调整确定。

7. 年中折现的考虑

考虑到自由现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此自由现金流量折现时间均按年中折现考虑。

8. 折现率的确定

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自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$

式中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

T ：所得税率；

$E/(D+E)$ ：股权占总资本比率；

$D/(D+E)$ ：债务占总资本比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

R_f =无风险报酬率；

β =企业风险系数；

R_{Pm} =市场风险溢价；

R_c =企业特定风险调整系数。

9. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次评估无溢余资产。

10. 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次评估非经营性资产和负债主要为：预付款项中的工程款、专利费用等、一年内到期的非流动负债中的专利技术转让费、递延收益等与经营无关的款项，采用成本法评估；位于万石镇大尖村土地使用权，该土地目前还未开发建设，评估人员与企业相关管理人员了解，金山环保在现有产能情况下能够满足以后年度经营，故本次评估将该土地作为非经营性资产，采用市场法评估；金山环保应收款项中部分为BT项目及设备分期付款项目，评估人员与管理层访谈了解，由于类似项目资金占用时间较长，以后年度发展类似项目存在不确定性，故本次评估将BT项目及设备分期付款项目的长期应收款项单独作为非经营性资产处理，BT项目及设备分期付款项目评估值根据合同规定的回收时间并适当考虑资金机会成本计算得出。

11. 长期股权投资价值

对于基本未开展业务的子公司江苏金山固体废弃物资源化科技有限公司采用资产基础法对其进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。

12. 付息债务价值的确定

有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项及相关利息，本次评估采用成本法。

13. 少数股东权益是指除金山环保以外的其他投资者在子公司中拥有的权益价值，本次评估采用资产基础法整体评估后按持股比例确定少数股东权益价值。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。

(1) 货币资金，主要包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，对于人民币账户，以核实后账面值作为评估值。

(2) 应收票据，评估人员查阅了被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

(3) 各种应收款项（应收账款、其他应收款）在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于企业应收账款中因无充分证据，但有可能无法收回的款项，根据账龄和可收回可能性参照企业计提坏账准备的方法与计提比例估算风险损失，同时坏账准备评估为零。

(4) 预付款项，根据所能收回的相应货物或服务形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(5) 存货，主要包括原材料、产成品及在产品，原材料为近期采购的材料，价格较稳定，账面价值基本反映了评估基准日市场价值，本次评估以账面值确认评估值。对于产成品，均为正常销售产品，对于正常销售的产成品，根据其销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。对于在产品，为撬装式短流程处理装备，该产品于 2012 年生产，2012 年年底前完工，一直未办理完工入库手续，该产品未签订销售买合同，客户一直尚未提取货物，该产品至评估基准日状态为闲置在车间内。本次评估按可变现净值确定其评估值。

2. 长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资为 3 家，其中黑龙江金山市政工程有限公司为全资子公司，江苏金山特种膜科技有限公司和江苏金山固体废弃物资源化科技有限公司为控股子公司，本次评估除江苏金山固体废弃物资源化科技有限公司自成立以来未开展业务仅采用资产基

础法外，其余 2 家子公司均采用资产基础法单独评估，收益法同母公司金山环保合并预测评估。

3. 房屋建筑物

根据委托评估目的，针对委估建筑物的资产特征，结合评估人员收集掌握的相关可靠的评估依据，对纳入本次评估范围的厂房等房屋建（构）筑物采用成本法进行评估，对外购商品房采用市场法评估。

A. 成本法

计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

1) 建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

2) 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

3) 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2) 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建(构)筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋建(构)筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度,并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

B. 市场法

市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例,就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照,以同类房地产的价格为基础,做必要的修正,得出待估房地产最可能实现的合理价格。经评估人员市场调查,收集房地产所在地商品房售价的基础资料,主要选取与委估房产毗邻,结构、用途相同,交易时点相近,交易情况相同的房产作为可比实例,并进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正,从而确定评估值。计算公式为:

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数。

4. 设备类资产

根据评估目的,结合评估对象实际情况,对机器设备主要采用成本法进行评估,部分设备采用二手价进行评估。

A. 成本法

成本法基本公式为:评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 机器设备的重置全价：主要通过查阅《机电产品报价手册》(2014年)及市场询价等方式得到设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装调试费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。对于自制非标准的设备重置全价包括材料费、人工费、其他费用等。

2) 对车辆通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。

即：车辆重置全价=购置价/(1+增值税税率)+[购置价/(1+增值税税率)]×车辆购置税税率+其他合理费用

3) 对于通用类电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》以及《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕106号)，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

(2) 综合成新率的确定

①对于机器设备，主要依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备，主要通过设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

③对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，其中：对于非营运的小、微型客车、大型轿车以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

行驶里程理论成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

对于非营运的中型客车则以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限理论成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

行驶里程理论成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

(3) 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率。

B. 市场法

对于部分车辆，采用市场法评估。

市场价值 = 交易案例的售价 × 时间因素修正 × 交易情况因素修正 × 地域因素修正 × 功能因素修正

时间因素修正：是指参照物交易时间与被评估资产价值分析基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

交易情况因素修正：是指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

地域因素修正：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

功能因素修正：是指资产实体功能过剩和不足对价格的影响。

5. 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

开工时间距基准日半年内的在建工程项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

6. 土地使用权

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料以及当地地产市场发育程度，本次评估对于工业用地采用市场法进行评估；对于商业用地，其价值已在房屋建筑物中房地合一评估，不需单独评估。

(1) 市场法是指通过比较被评估土地与最近类似成交土地的异同，并将类似成交土地的市场价格进行调整，从而确定被评估土地使用权价值的一种资产评估方法。

(2) 运用市场法评估土地使用权的步骤

a. 明确评估对象；b. 进行公开市场调查，收集相同或相类似土地交易的市场基本信息资料，寻找参照物；c. 分析整理资料并验证其真实性，判断选择参照物；d. 把被评估资产与参照物比较；e. 分析调整差异，做出结论。

(3) 市场法运用的形式

按市场法确定的评估值=参照物价格×时间因素修正系数×交易情况因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

时间因素修正系数：是指参照物交易时间与被评估资产评估基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

交易情况因素修正系数：是指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

区域因素修正系数：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

个别因素修正系数：是指资产其他个别因素的不同对价格的影响。

7. 其他无形资产

(1) 外购软件的评估

对于外购软件，采用市场法进行评估。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。

(2) 对外购专有技术、专利、商标等无形资产评估，其方法主要包括市场法、收益法、成本法。

由于目前国内外与评估对象相似的技术转让案例极少，信息不透明，缺乏可比性，因此不适宜采用市场法评估。

由于无形资产投入、产出存在比较明显的弱对应性，即很难通过投入的成本来反应资产的价值，因此也不适宜采用成本法评估。

收益法是通过估算资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，从而得出无形资产的评估值的一种评估方法。无形资产的转让实际是一种未来获利能力的一种转让，采用收益法对无形资产进行评估更能反映出无形资产的内在价值，故对无形资产适宜采用收益法进行评估。

根据本次评估可以收集到资料的情况，对外购专有技术、专利技术、商标采用收入分成法进行评估。由于上述专有技术、专利等技术类资产均为企业生产过程中某一方面应用的技术，而商标权为企业产品销售过程中所使用的商品标识，因企业的商标较以不固定方式应用于产品中，无法对其各自所做贡献进行分割，本次评估将公司拥有的专有技术、专利等技术类无形资产及商标权分别视为独立的整体来确定其价值。

基本公式

收益法应用的技术思路是把无形资产预计在未来年度获得的所占企业收益的一定份额折现后加和得出评估值。

计算公示为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \times K}{(1+r)^t}$$

其中：P 为评估价值

r 为折现率

R_t 为第 t 年的收益

K 为分成率

n 为经济寿命年限

t 为时序，未来第 t 年

8. 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面值确认评估值。

9. 负债

关于负债中短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、递延所得税负债和其他非流动负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，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。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2015 年 4 月 29 日至 2015 年 5 月 28 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2015 年 4 月 29 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托之后，快速组建评估队伍及制定具体工作方案，对参加项目的评估人员和企业相关人员进行培训。按照委托方对本项目的要求，我们与被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

(三) 现场调查

评估人员于2015年4月29日至2015年5月15日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位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“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权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等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的设备、房屋所有权、土地使用权、专利权、商标权等产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析收入变化的原因；

(3) 了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；

(4) 了解企业主要的业务构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8) 了解企业的税收及其他优惠政策；

(9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、业务主管领导的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
4. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
5. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
7. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
8. 假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平；
9. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
10. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设委估无形财产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人包括专有技术、专利权、商标等在内的任何受国家法律依法保护的权利；

2. 公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、营运模式等与目前方向保持一致。且在未来可预见的时间内公司按提供给评估师的发展规划进行发展，生产经营政策不做重大调整；

3. 没有考虑现有及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结论的影响；

4. 金山环保于2014年8月5日取得《高新技术企业证书》，认定期限为三年，高新技术企业认证期满后可以继续重新认定。本次评估假设高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证并享受相关税收优惠政策；

5. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定委托方提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

6. 本次评估假设金山环保生产经营中所需的各项已获得的生产、经营许可证等在未来年度到期后均能通过申请继续取得；

7. 对于未取得权证的房屋建(构)筑物的面积是经过企业提供并由评估人员核实确定的，本次评估假设测量面积与实际面积相符；

8. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构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、 评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对南方泵业

股份有限公司拟收购股权涉及的江苏金山环保科技股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出以下结论：

(一) 收益法评估结果

截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日，江苏金山环保科技股份有限公司总资产账面价值为 75,681.18 万元，负债账面价值为 21,549.24 万元，股东全部权益账面价值为 54,131.94 万元。

收益法评估后的股东全部权益评估价值为 185,842.01 万元，增值 131,710.07 万元，增值率 243.31%。

(二) 资产基础法评估结果

截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日，江苏金山环保科技股份有限公司总资产账面价值为 75,681.18 万元，评估价值为 104,606.01 万元，增值额为 28,924.83 万元，增值率为 38.22%；总负债账面价值为 21,549.24 万元，评估价值为 21,549.24 万元，无增减变化；股东全部权益账面价值为 54,131.94 万元，股东全部权益评估价值为 83,056.77 万元，增值额为 28,924.83 万元，增值率为 53.43%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	34,016.92	34,032.08	15.16	0.04
非流动资产	2	41,664.26	70,573.93	28,909.67	69.39
其中：长期股权投资	3	19,847.38	40,120.57	20,273.19	102.15
固定资产	4	14,260.20	17,824.61	3,564.41	25.00
在建工程	5	147.06	147.06	0.00	0.00
无形资产	6	7,385.76	12,457.84	5,072.08	68.67
递延所得税资产	7	23.85	23.85	0.00	0.00
资产总计	8	75,681.18	104,606.01	28,924.83	38.22
流动负债	9	21,477.94	21,477.94	0.00	0.00
非流动负债	10	71.30	71.30	0.00	0.00
负债合计	11	21,549.24	21,549.24	0.00	0.00

股东全部权益	12	54,131.94	83,056.77	28,924.83	53.43
--------	----	-----------	-----------	-----------	-------

(三) 评估结论

采用资产基础法评估得到的江苏金山环保科技股份有限公司股东全部权益价值为 83,056.77 万元，采用收益法评估得到的股东全部权益价值为 185,842.01 万元，差异 102,785.24 万元，差异率为 123.75%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分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，即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股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，服务、营销、团队、资质等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。

江苏金山环保科技股份有限公司一家专业从事水处理综合项目的设计、安装、调试及相关设备的研发、生产、销售、服务的高科技实业型企业，主要面对工厂和市政，提供一体化的水处理解决方案的公司。其价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业的经营资质、服务能力、研发能力、人才团队、品牌优势、业务网络、管理团队等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产、无形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应，而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观合理地反映江苏金山环保科技股份有限公司的价值。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：江苏金山环保科技股份有限公司的股东全部权益评估值为 185,842.01 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：

(一) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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；

(二) 由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

(三) 截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物共有 13 项。其中，实验室及实验室加层的房屋所有权正在办理中，其余房屋建筑物均已办理了房屋所有权证，证载权利人均均为金山环保科技股份有限公司。

(四) 位于宜兴市万石镇工业集中区的 10 项房屋建筑物截至基准日时均已在中国农业银行股份有限公司宜兴市支行设立抵押，抵押期限为 2012 年 10 月 16 日至 2015 年 10 月 15 日。

(五) 位于哈尔滨市南岗区长江路 470 号悦山国际 D 栋-1-3 层 2 号、3 号的 2 项房屋建筑物及其对应的土地使用权截至基准日时均已在中国农业银行股份有限公司宜兴市支行设立抵押，抵押期限为 2014 年 3 月 11 日至 2017 年 3 月 11 日。

(六) 未办理出房屋所有权证的房屋面积是由企业提供并由评估人员核实确定的，实际面积应以房管部门最终颁发的证载面积为准。江苏金山环保科技股份有限公司已经出具声明，房屋权属不存在产权纠纷。

(七) 位于宜兴市万石镇工业集中区的 2 项土地使用权截至基准日时均已在中国农业银行股份有限公司宜兴市支行设立抵押，抵押期限为 2012 年 10 月 16 日至 2015 年 10 月 15 日。

(八) 位于宜兴市万石镇大尖村的 1 项土地使用权，报告出具日时已在中信银行股份有限公司宜兴支行设立抵押，抵押期限为 2014 年 11 月 7 日至 2016 年 11 月 7 日。

(九) 纳入评估范围的车辆共计 12 项，均已取得车辆行驶证，证载权利人均为江苏金山环保科技股份有限公司，其中红旗 CA7460 轿车和威乐牌 CA7156UZE 轿车截至报告出具日时已转让，车牌号为苏 BU6233、苏 BJ0137，本次评估以转让价进行评估。

(十) 评估基准日后至出具正式评估报告期间，国家对人民币存贷款基准利率进行了调整。本次评估未考虑该利率调整对评估结果的影响。

(十一) 金山环保于 2014 年 8 月 5 日取得《高新技术企业证书》，认定期限为三年，高新技术企业认证期满后可以继续重新认定。本次评估假设高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证并享受相关税收优惠政策。故本次评估对金山环保以后年度按 15% 计征企业所得税；

(十二) 2015 年 2 月，江苏金山环保工程集团有限公司与石璐、宋鸣、杨淑清签署股权转让协议，石璐将其持有的江苏金山环保科技股份有限公司 0.23% 股权（合计 92.4921 万股）以人民币 125.15 万元转让给江苏金山环保工程集团有限公司，宋鸣将其持有的江苏金山环保科技股份有限公司 0.23% 股权（合计 92.4921 万股）以人民币 125.15 万元转让给江苏金山环保工程集团有限公司，杨淑清将其持有的江苏金山环保科技股份有限公司 0.14% 股权（合计 55.4953 万股）以人民币 75.1 万元转让给江苏金山环保工程集团有限公司。金山环保于评估基准日后 2015 年 2 月 11 日在江苏省无锡工商行政管理局完成工商登记手续；

(十三) 本次评估未考虑控股股权及少数股权溢价和折价的因素。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用；
- (五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日 2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2015 年 5 月 28 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：张齐虹

注册资产评估师：胡奇

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年五月二十八日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告（另附）；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、被评估单位权属证明资料清单；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。