

重庆新安洁景观园林环保股份有限公司  
拟收购江苏日成环保工程有限公司股权项目  
评估报告  
沃克森评报字【2015】第 0203 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司  
地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼  
电话：88018767                      传真：88019300                      邮编：100048

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
（评估报告摘要） .....	2
一、 委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者 .....	4
二、 评估目的 .....	14
三、 评估对象和范围 .....	15
四、 价值类型及其定义 .....	16
五、 评估基准日 .....	16
六、 评估依据 .....	16
七、 评估方法 .....	17
八、 评估程序实施过程及情况 .....	20
九、 评估假设 .....	21
十、 评估结论 .....	22
十一、 特别事项说明 .....	23
十二、 评估报告使用限制说明 .....	23
十三、 评估报告日 .....	24
评估报告签字盖章页 .....	25
评估报告附件 .....	26

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，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、负债申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

# 重庆新安洁景观园林环保股份有限公司拟收购 江苏日成环保工程有限公司股权项目 评估报告

## （评估报告摘要）

沃克森评报字【2015】第 0203 号

### 重 要 提 示

以下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

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受重庆新安洁景观园林环保股份有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对江苏日成环保工程有限公司的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：

#### 一、 委托方及被评估单位

委托方：重庆新安洁景观园林环保股份有限公司

被评估单位：江苏日成环保工程有限公司

#### 二、 评估目的

重庆新安洁景观园林环保股份有限公司拟收购江苏日成环保工程有限公司股权，本次评估系为该经济行为提供价值参考。

#### 三、 评估对象和范围

本次评估对象为江苏日成环保工程有限公司评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为江苏日成环保工程有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

#### 四、 评估基准日

评估基准日为 2015 年 7 月 31 日。

#### 五、 评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

## 六、 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 七、 评估结论

本次评估采用资产基础法及收益法。注册资产评估师进行合理性分析后最终选取评估结论如下：

采用收益法对江苏日成环保工程有限公司的股东全部权益价值评估值为 3,225.84 万元，评估值较账面净资产增值 2,394.64 万元，增值率 288.09%。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

# 重庆新安洁景观园林环保股份有限公司拟收购 江苏日成环保工程有限公司股权项目 评估报告 (评估报告正文)

沃克森评报字【2015】第 0203 号

重庆新安洁景观园林环保股份有限公司:

沃克森(北京)国际资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则,按照必要的评估程序,对江苏日成环保工程有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估,现将评估情况报告如下:

## 一、 委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

### (一) 委托方

单位名称: 重庆新安洁景观园林环保股份有限公司

注册地址: 重庆市北部新区黄山大道中段 64 号 3 幢 1-1

法定代表人: 赵晓光

注册资金: 肆仟叁佰柒拾万元整

经济性质: 股份有限公司

成立日期: 2011 年 07 月 15 日

经营期限: 2011 年 07 月 15 日至永久

工商注册号: 500903000034958 1-3-1

经营范围: 城市道路生活垃圾清扫、收集;城市园林绿化贰级(以上经营范围凭资质证执业);城市园林绿化管护;生态环境治理方案策划及咨询服务;物业管理(凭资质证执业);清洁服务;清洁设备租赁及销售;清洁设备及用品的技术开发、技术转让(以上经营范围法律、法规禁止的不得经营;法律、法规限制的取得许可或审批后方可经营)。

### (二) 被评估单位

#### 1、概况

单位名称: 江苏日成环保工程有限公司

注册地址: 苏州工业园区唯华路 3 号 10 幢 803 室

法定代表人: 钟伟

注册资金：1050 万元整

经济性质：有限责任公司

成立日期：2010 年 05 月 26 日

经营期限：2010 年 05 月 26 日至\*\*\*\*\*

工商注册号：320594000163509（1/1）

经营范围：环保工程设计、施工；城市道路生活垃圾清扫、收集、运输；园林绿化工程设计、施工、养护；生态环境治理方案策划及咨询服务；河道保洁；清洁服务；物业管理。（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）

## 2、被评估单位简介、股权结构及变更情况

### 2.1 公司简介

江苏日成环保工程有限公司成立于 2010 年，是一家专门从事城市市政道路清扫保洁、生活垃圾清运、水面废弃物清洁、园林绿化维护等环卫综合服务的民营股份制企业。公司下设南京日成公司、江苏日成吴江分公司、江苏日成宜兴分公司。自成立以来，公司积极参与当地环卫市场化工作，并在上述 3 个地区都取得了相关业绩。经过多年的环卫工作实践，公司总结出了环卫“管理信息化、作业机械化”的新型模式，特别注重电动清扫、冲洗设备的应用，形成了作业设备小型化、节能化、环保化、系列化的特点。

### 2.2 公司设立及股权结构变更

（1）江苏日成的前身为苏州暄洁清洁服务有限公司(以下简称“苏州暄洁”)，由自然人田刘平、王志林和钟伟共同出资成立。

2010 年 5 月 6 日，苏州暄洁取得江苏省苏州工商行政管理局核发的名称预先登记【2010】第 05060017 号《名称预先核准通知书》。

2010 年 5 月 10 日，田刘平、王志林和钟伟共同签署《苏州暄洁清洁服务有限公司章程》，约定苏州暄洁设立时注册资本为 200 万元，由钟伟以货币认缴 170 万元出资，占注册资本的 85%；田刘平以货币方式认缴 20 万元出资，占注册资本的 10%；王志林以货币方式认缴 10 万元出资，占注册资本的 5%。

2010 年 5 月 21 日，苏州工业园区瑞华会计师事务所有限公司对苏州暄洁首次出资 100 万元情况予以审验并出具了瑞华验字(2010)第 0071 号《验资报告》。

2010 年 5 月 26 日，经江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准，苏州暄洁正式成立，领取注册号为 320594000163509 号的《企业法人营业执照》，法定代表人为钟伟，注册资本为 200 万元，实收资本 100 万元，住所为苏州工业园区淞江路 218 号蓝岸花园 4 幢 508 室。经营范围为：清洁服务；环境管理方案策划及咨询。

苏州暄洁设立时的股权结构如下：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
-------	------------	------

钟伟	85.00	85%
田刘平	10.00	10%
王志林	5.00	5%
合计	100.00	100%

### (2) 2010年12月，苏州暄洁第一次股权转让及第二次出资缴纳

2010年10月25日，苏州暄洁召开股东会，审议同意股东钟伟将其认缴的苏州暄洁的股权中的20万元（占公司注册资本10%）无偿转让给重庆市新安洁环境绿化工程（集团）有限公司，对应的权利义务一并转让。

本次股权转让作价依据：鉴于苏州暄洁才成立，且本次股东钟伟转让的是注册资本认缴权，因此为无偿转让。

2010年10月25日，钟伟与重庆市新安洁环境绿化工程（集团）有限公司签订《股权转让协议》约定：钟伟将其认缴的苏州暄洁的股权中的20万元（占公司注册资本10%）无偿转让给重庆市新安洁环境绿化工程（集团）有限公司。

2010年10月30日，苏州暄洁召开股东会，审议同意：本公司原实收资本为100万元人民币，现实收资本为200万元人民币。本次全体股东实缴实收资本为100万元人民币，其中钟伟缴纳65万元人民币，田刘平缴纳10万元人民币，王志林缴纳5万元人民币，重庆市新安洁环境绿化工程（集团）有限公司缴纳20万元人民币，均于2010年11月25日出资。

2010年11月25日，苏州工业园区瑞华会计师事务所有限公司对苏州暄洁本次股权转让和第二次出资100万元情况予以审验并出具了瑞华验字(2010)第0152号《验资报告》。

2010年12月10日，苏州暄洁就本次股权转让和出资事宜在江苏省苏州工业园区工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

此次股权变更和增资完成后，各股东出资情况如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
钟伟	150.00	75%
田刘平	20.00	10%
王志林	10.00	5%
重庆市新安洁环境绿化工程（集团）有限公司	20.00	10%
合计	200.00	100%

### (3) 2011年4月，苏州暄洁变更公司名称和经营范围

2011年3月21日，苏州暄洁召开股东会，审议同意：（1）公司名称变更为苏州暄洁环境工程有限公司；（2）公司经营范围变更为城市生活垃圾清扫、收集；环境管

理方案策划及咨询。

2011年4月2日，苏州暄洁环境工程有限公司（以下简称“苏州暄洁环境”）办理完成相关工商变更手续。

（4）2013年10月，苏州暄洁环境第一次股权转让及第一次增资首次出资缴纳

2013年9月4日，苏州暄洁环境召开股东会，审议同意：（1）王志林同意受让钟伟所持有苏州暄洁环境的股权中的10万元（占公司注册资本的5%）以人民币10万元的价格受让；（2）单咏梅同意受让钟伟所持有苏州暄洁环境的股权中的20万元（占公司注册资本的10%）以人民币20万元的价格受让；（3）蒲自华同意受让钟伟所持有苏州暄洁环境的股权中的40万元（占公司注册资本的20%）以人民币40万元的价格受让；（4）田刘平同意受让钟伟所持有苏州暄洁环境的股权中的80万元（占公司注册资本的40%）以人民币80万元的价格受让；

（5）重庆市新安洁环境绿化工程（集团）有限公司更名为重庆暄洁环保产业（集团）股份有限公司。

鉴于股东钟伟于2013年7月任职于新安洁担任董事及总经理，因此钟伟决定将所持苏州暄洁股份中的30万元真实转让王志林和单咏梅，其中120万元以代持的方式转让给田刘平和蒲自华。

2013年9月4日，钟伟与王志林签订《股权转让协议》约定：钟伟将其持有的苏州暄洁环境的股权中的10万元（占公司注册资本5%）以人民币10万元的价格转让给王志林，对应的权利义务一并转让。

2013年9月4日，钟伟与单咏梅签订《股权转让协议》约定：钟伟将其持有的苏州暄洁环境的股权中的20万元（占公司注册资本10%）以人民币20万元的价格转让给单咏梅，对应的权利义务一并转让。

2013年9月4日，钟伟与蒲自华签订《股权转让协议》约定：钟伟将其持有的苏州暄洁环境的股权中的40万元（占公司注册资本20%）以人民币40万元的价格转让给蒲自华，对应的权利义务一并转让。

2013年9月27日，钟伟与蒲自华签订《隐名股东协议》约定：（1）蒲自华作为苏州暄洁的实名股东，在苏州暄洁持有蒲自华、钟伟双方共计20%的股份；钟伟作为隐名股东持有10%的股份，即蒲自华在苏州暄洁的40万元出资中，钟伟出资了20万元；（2）此股权作为公司的激励股，由全体股东提供分配方案，经股东会同意，将由苏州暄洁未来新引进的高级人才优先购买，全体原有股东放弃对该股权的购买权；（3）蒲自华、钟伟双方必须忠实履行股东的权利和义务，按各自实际持股的，比例承担对应的责任或损失；（4）在履行完股权转让手续，完成工商变更登记手续之前，如遇苏州暄洁增加注册资本，钟伟按实际持有的股权份额履行出资义务，享有公司增资后相应的权利义务。

2013年9月4日，钟伟与田刘平签订《股权转让协议》约定：钟伟将其持有的苏州暄洁环境的股权中的80万元（占公司注册资本40%）以人民币80万元的价格转让给田刘平，对应的权利义务一并转让。

2013年9月27日，钟伟与田刘平签订《隐名股东协议》约定：（1）田刘平作为苏州暄洁的实名股东，在苏州暄洁持有田刘平、钟伟双方共计50%的股份；钟伟作为隐名股东，实际持有40%的股份，即田刘平在苏州暄洁的100万元出资中，钟伟实际出资了80万元，田刘平出资了20万元。如遇苏州暄洁增加注册资本，钟伟按实际持有的股权份额履行出资义务，享有公司增资后相应的权利义务；（2）田刘平、钟伟双方必须忠实履行股东的权利和义务，按各自实际持股的比例承担对应的责任或损失。

2013年9月4日，苏州暄洁召开股东会，审议同意：（1）决定增加公司注册资本，由人民币200万元增加至人民币500万元，其中：股东田刘平出资250万元，占公司股权的50%；股东蒲自华出资100万元，占公司股权的20%；股东王志林出资50万元，占公司股权的10%；股东单咏梅出资50万元，占公司股权的10%；股东重庆暄洁环保产业（集团）股份有限公司出资50万元，占公司股权的10%。（2）决定增加公司实收资本，由人民币200万元增加至人民币300万元，其中：股东田刘平本次实际增加出资50万元；股东蒲自华本次实际增加出资20万元；股东王志林本次实际增加出资10万元；股东单咏梅本次实际增加出资10万元；股东重庆暄洁环保产业（集团）股份有限公司本次实际增加出资10万元。（3）决定200万元差额注册资本于2015年9月20日前以货币形式交付到位。

2013年10月8日，苏州工业园区瑞华会计师事务所有限公司对苏州暄洁环境本次股权转让和第一次增资首次出资100万元情况予以审验并出具了瑞华验字(2013)第081号《验资报告》。

2013年10月12日，苏州暄洁环境就本次股权转让和增资事宜在江苏省苏州工业园区工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

此次股权变更和增资完成后，各股东出资情况如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
单咏梅	30.00	10%
蒲自华	60.00	20%
田刘平	150.00	50%
王志林	30.00	10%
重庆暄洁环保产业（集团）股份有限公司	30.00	10%
合计	300.00	100%

按钟伟代持协议真实情况，各股东出资情况如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
钟伟	150.00	50%
蒲自华	30.00	10%
田刘平	30.00	10%
王志林	30.00	10%
重庆暄洁环保产业（集团）股份有限公司	30.00	10%
单咏梅	30.00	10%
合计	300.00	100%

#### （5）2013年12月，苏州暄洁环境第二次股权转让

2013年12月23日，苏州暄洁环境召开股东会，审议同意重庆暄洁环保产业（集团）股份有限公司将其持有的苏州暄洁环境50万元占注册资本的10%股权，其中认缴50万元，实缴30万元，以人民币47.89万元价格转让给蒲自华。

本次股权转让作价依据：为整合内部资源解决新安洁同业竞争，重庆暄洁环保产业（集团）股份有限公司以2013年11月30日财务报表净资产定价转让所持苏州暄洁的股份。

2013年12月23日，重庆暄洁环保产业（集团）股份有限公司与蒲自华签订《股权转让协议》约定：重庆暄洁环保产业（集团）股份有限公司将其持有的苏州暄洁环境10%的股权50万元，其中实缴资本30万元，作价47.89万元转让给蒲自华。

2013年12月31日，苏州暄洁环境就本次股权转让和增资事宜在江苏省苏州工业园区工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

此次股权变更完成后，各股东出资情况如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
单咏梅	30.00	10%
蒲自华	90.00	30%
田刘平	150.00	50%
王志林	30.00	10%
合计	300.00	100%

按钟伟代持协议真实情况，各股东出资情况如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
田刘平	30.00	10%
蒲自华	60.00	20%
王志林	30.00	10%
单咏梅	30.00	10%

钟伟	150.00	50%
合计	300.00	100%

(6) 2014年3月, 苏州暄洁环境变更公司名称、经营范围和注册地址

2014年3月3日, 苏州暄洁环境召开股东会, 审议同意: (1) 公司名称变更为江苏日成环保工程有限公司; (2) 公司经营范围变更为环保工程设计、施工; 城市生活垃圾清扫、收集; 城市园林绿化管护; 生态环境治理方案策划及咨询服务; 河道保洁; 清洁服务; 物业管理; (3) 公司注册地址变更为苏州工业园区唯华路3号10幢803室。

2014年3月15日, 江苏日成办理完成相关工商变更手续。

(7) 2014年5月, 江苏日成第一次股权转让

2014年3月27日, 江苏日成召开股东会, 审议同意: (1) 田刘平将所持有的江苏日成的股权中的200万元(占公司注册资本的40%)以人民币200万元的价格转让给钟伟; (2) 蒲自华将所持有的江苏日成的股权中的50万元(占公司注册资本的10%)以人民币47.89万元价格转让给华龙星朗(北京)投资顾问有限公司。

鉴于钟伟于2014年2月辞去新安洁的董事及总经理, 因此钟伟决定收购田刘平代其持有的江苏日成40%的股份。

2014年3月27日, 钟伟与田刘平签订《股权转让协议》约定: 田刘平将其持有的江苏日成的股权中的200万元(占公司注册资本40%)以人民币200万元的价格转让给钟伟, 对应的权利义务一并转让。

2014年3月27日, 蒲自华与华龙星朗(北京)投资顾问有限公司签订《股权转让协议》约定: 蒲自华将其持有的江苏日成的股权中的50万元(占公司注册资本10%)以人民币47.89万元的价格转让给华龙星朗(北京)投资顾问, 对应的权利义务一并转让。

2014年5月23日, 江苏日成就本次股权转让事宜在江苏省苏州工业园区工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

此次股权变更完成后, 各股东出资情况如下表:

投资方名称	出资额(人民币万元)	持股比例
钟伟	120.00	40%
田刘平	30.00	10%
蒲自华	60.00	20%
王志林	30.00	10%
单咏梅	30.00	10%
华龙星朗(北京)投资顾问有限公司	30.00	10%
合计	300.00	100%

按钟伟代持协议真实情况，各股东出资情况如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
钟伟	150.00	50%
田刘平	30.00	10%
蒲自华	30.00	10%
王志林	30.00	10%
单咏梅	30.00	10%
华龙星朗（北京）投资顾问有限公司	30.00	10%
合计	300.00	100%

#### （8）2014年9月，江苏日成第一次增资和变更经营范围

2014年8月20日，江苏日成召开股东会，审议同意：（1）公司由原注册资本500万元，增资至注册资本1,500万元。因原500万元注册资本中含认缴200万元货币出资，因此经全体股东同意，将原认缴的200万元货币改用专利技术出资。因此此次实际新增实收资本为1,200万元，新增注册资本1,000万元。新增注册资本中：华龙星朗（北京）投资顾问出资100万元，出资方式知识产权；钟伟出资400万元，出资方式知识产权；蒲自华出资200万元，出资方式知识产权；田刘平出资100万元，出资方式知识产权；单咏梅出资100万元，出资方式知识产权；王志林出资100万元，出资方式知识产权；（2）公司经营范围变更为环保工程设计、施工；城市生活垃圾清扫、收集；园林绿化工程设计、施工、养护；生态环境治理方案策划及咨询服务；河道保洁；清洁服务；物业管理。

2014年8月20日，北京海峡资产评估有限公司对江苏日成本次予以知识产权增资的知识产权——计算机软件著作权“智能环卫管理信息系统V1.0”（证书号：软著登字第0770277号）进行了评估，评估价值为1,200万元，并出具了海峡评报字[2014]第A-1837号《评估报告》。

2014年8月20日，北京陆宇文会计师事务所（普通合伙）对江苏日成本次增资情况予以审验并出具了陆宇文验字(2014)第H082号《验资报告》。

2014年9月5日，江苏日成就本次增资和经营范围变更事宜在江苏省苏州工业园区工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

此次工商变更完成后，各股东出资情况如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例	备注
钟伟	600.00	40%	知识产权：480.00万元
蒲自华	300.00	20%	知识产权：240.00万元

王志林	150.00	10%	知识产权: 120.00 万元
单咏梅	150.00	10%	知识产权: 120.00 万元
田刘平	150.00	10%	知识产权: 120.00 万元
华龙星朗(北京)投资顾问有限公司	150.00	10%	知识产权: 120.00 万元
合计	1,500.00	100%	

按钟伟代持协议真实情况, 各股东出资情况如下表:

投资方名称	出资额(人民币万元)	持股比例	备注
钟伟	750.00	50%	知识产权: 600.00 万元
蒲自华	150.00	10%	知识产权: 120.00 万元
王志林	150.00	10%	知识产权: 120.00 万元
单咏梅	150.00	10%	知识产权: 120.00 万元
田刘平	150.00	10%	知识产权: 120.00 万元
华龙星朗(北京)投资顾问有限公司	150.00	10%	知识产权: 120.00 万元
合计	1,500.00	100%	

#### (9) 2015年1月, 江苏日成变更经营范围

2014年12月31日, 江苏日成召开股东会, 审议同意公司经营范围变更为环保工程设计、施工; 城市道路生活垃圾清扫、收集、运输; 园林绿化工程设计、施工、养护; 生态环境治理方案策划及咨询服务; 河道保洁; 清洁服务; 物业管理。

2015年1月9日, 江苏日成就本次经营范围变更事宜在江苏省苏州工业园区工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

#### (10) 2015年7月, 江苏日成第一次减资和第二次股权转让

2015年5月29日, 江苏日成召开股东会, 审议同意公司注册资本由1,500万元减少至300万元, 各股东同比例减持注册资本。全体股东一致同意撤回以计算机软件著作权入股, 软件著作权按照原权属比例归还至各股东名下。

按照《公司法》的规定, 江苏日成对主要债权人进行了电话或者口头通知, 并于2015年5月29日, 在《江苏商报》上刊登了《江苏日成环保工程有限公司减资公告》。在《公司法》规定的时间内, 江苏日成未接到债权人清偿债务或者提供相应担保的要求。

2015年7月减资公告期满时, 江苏日成办理变更登记时, 得知如要保留“江苏”字名, 注册资本必须大于1,000万元。因此, 2015年7月17日, 江苏日成召开股东会, 审议同意: (1) 公司注册资本由300万元增加至1,050万元, 各股东同比例增加注册资本; (2) 同意蒲自华将其持有的江苏日成股权中的30万元(占公司注册资本的10%)转让给钟伟; (3) 同意华龙星朗(北京)投资顾问有限公司将其持有的江苏日成股权

中的 15 万元（占公司注册资本的 5%）转让给龙兆康；（4）同意华龙星朗（北京）投资顾问有限公司将其持有的江苏日成股权中的 15 万元（占公司注册资本的 5%）转让给严效华。

鉴于钟伟希望将代持股份还原，因此钟伟决定收购蒲自华代其持有的江苏日成 10% 的股份。

2015 年 7 月，钟伟与蒲自华签订《股权转让协议》约定：蒲自华将其持有的江苏日成的股权中的 30 万元（占公司注册资本 10%）以人民币 30 万元的价格转让给钟伟，对应的权利义务一并转让。

2015 年 7 月，严效华与华龙星朗（北京）投资顾问有限公司签订《股权转让协议》约定：华龙星朗（北京）投资顾问有限公司将其持有的江苏日成的股权中的 15 万元（占公司注册资本 5%）以人民币 15 万元的价格转让给严效华，对应的权利义务一并转让。

2015 年 7 月，龙兆康与华龙星朗（北京）投资顾问有限公司签订《股权转让协议》约定：华龙星朗（北京）投资顾问有限公司将其持有的江苏日成的股权中的 15 万元（占公司注册资本 5%）以人民币 15 万元的价格转让给龙兆康，对应的权利义务一并转让。

2015 年 7 月 29 日，江苏日成就本次总体减资（先减资后增资）和股权转让事宜在江苏省苏州工业园区工商行政管理局同时办理了工商变更登记手续。截至工商变更日，江苏日成股东并未实际缴纳 750 万元出资，实收资本仍为 300 万元。

此次工商变更完成后，各股东出资（实际出资一样，再无代持）情况如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
钟伟	150.00	50%
蒲自华	30.00	10%
王志林	30.00	10%
单咏梅	30.00	10%
田刘平	30.00	10%
龙兆康	15.00	5%
严效华	15.00	5%
合计	300.00	100%

### 3、截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
钟伟	150.00	50%
蒲自华	30.00	10%
王志林	30.00	10%
单咏梅	30.00	10%
田刘平	30.00	10%

龙兆康	15.00	5%
严效华	15.00	5%
合计	300.00	100%

### (三) 被评估单位近年资产、损益状况

金额单位：人民币万元

项目	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-7-31
总资产	311.77	598.05	2,612.53	1,690.28
负债	259.82	529.54	939.41	859.08
净资产	51.95	68.51	1,673.13	831.20
项目				
主营业务收入	470.52	1,107.20	1,883.91	1,619.31
利润总额	-62.31	-66.16	181.57	332.23
净利润	-62.31	-83.44	152.51	308.07

注：2012、2013 年度财务数据已经苏州工业园区瑞华会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见审计报告。2014 年、2015 年 7 月数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

### (四) 被评估单位长期股权投资情况

评估基准日江苏日成环保工程有限公司长期股权投资共 1 家公司。具体如下：

序号	被投资单位	投资日期	投资金额 (人民币万元)	投资比例
1	南京日成市政工程有限公司	2011 年 5 月	100.00	100.00%
2	扬州日成环保工程有限公司	2015 年 4 月	37.50	75.00%
合 计			100.00	

### (五) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方与被评估单位系收购与被收购关系。

### (六) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、 评估目的

重庆新安洁景观园林环保股份有限公司拟收购江苏日成环保工程有限公司股权，

本次评估系为该经济行为提供价值参考。

### 三、 评估对象和范围

#### (一) 评估对象、范围

本次评估对象为江苏日成环保工程有限公司评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为江苏日成环保工程有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准，评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2015-07-31
流动资产	952.92
非流动资产	737.36
其中：长期股权投资	137.50
固定资产	599.86
<b>资产总计</b>	<b>1,690.28</b>
流动负债	859.08
非流动负债	
<b>负债总计</b>	<b>859.08</b>
<b>净 资 产</b>	<b>831.20</b>

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

#### (二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：房屋建（构）筑物、电子设备、运输设备等。主要分布在被评估单位公司范围内。

##### 1、房屋建筑物

纳入评估范围的房地产为位于苏州市工业园区君地中心的办公楼，建成时间为2013年，建筑面积为253.06平方米，系框剪结构。

##### 2、电子办公设备

电子办公设备主要包括电脑、复印机、投影仪、办公家具等，都分布在公司范围内。

### 3、运输设备

运输设备主要包括洒水车、洗扫车、清洗车、扫路车及电动三轮保洁车等，分布在被评估单位各个作业点。

（三）被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位无无形资产申报。

（四）被评估单位申报的表外资产类型、数量

截至评估基准日，被评估单位无表外资产申报。

（五）本次被评估单位于评估基准日申报的全部资产和负债账面数据，经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见的审计报告。审计报告已提供给资产评估机构。

## 四、 价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在公司持续经营假设前提下评估被评估单位股东全部权益在基准日的市场价值。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

评估基准日为 2015 年 7 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

## 六、 评估依据

本次评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
- 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 50 号）；
- 5、其他与评估有关的法律法规。

（二）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、《资产评估职业道德准则-独立性》中评协【2012】248号；
- 4、《评估机构内部治理指引》中评协【2010】121号；
- 5、《评估机构业务质量控制指南》中评协【2010】214号；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》中评协【2007】189号；
- 7、《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；
- 8、《资产评估准则-评估报告》中评协【2011】230号；
- 9、《资产评估准则-评估程序》中评协【2007】189号；
- 10、《资产评估准则-业务约定书》中评协【2011】230号；
- 11、《资产评估准则-工作底稿》中评协【2007】189号；
- 12、《资产评估准则-不动产》中评协【2007】189号；
- 13、《资产评估准则-企业价值》中评协【2011】227号；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》中评协【2011】230号；
- 15、城镇土地估价规程（GB/T18508-2014）；
- 16、房地产估价规范（GB/T50291-1999）。

### （三）经济行为文件

- 1、《资产评估业务约定书》。

### （四）产权证明文件、重大合同协议

- 1、车辆行驶证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、重大资产的付款凭证；
- 4、其他产权证明文件。

### （五）采用的取价标准依据

- 1、《机电产品报价系统》（WWW.mepfair.com）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- 3、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城乡建设环境保护部城住字【1984】第678号）；
- 4、《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）；
- 5、Wind资讯金融终端；

## 七、 评估方法

### （一）评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位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。

2、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。

3、收益法：是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

### （三）评估方法选择及评估结论确定的分析

根据本次评估目的，收集资料情况，被评估单位可以提供纳入评估范围的资产及负债历史资料、历史经营财务数据。评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合宏观经济及被评估单位所处行业发展前景、结合公司成立至今业务持续发展，所收集到的资料满足资产基础法和收益法的条件，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估。

在采用两种方法评估后，评估人员通过对两种评估方法得出的结论进行分析，在综合考虑不同评估方法所使用数据数量及质量方面结合本次评估目，形成合理评估结论。

### （三）对于所采用评估方法的介绍

#### 1、资产基础法

##### 1.1 流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1 货币资金包括现金、银行存款。对于货币资金进行核实，经核实无误后，以账面值确认评估值。

1.1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，分别按下列情况确定：

如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失；如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失；预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

##### 1.2 非流动资产的评估方法

###### 1.2.1 长期股权投资的评估方法

纳入评估范围内的长期股权投资单位共 1 家，为二级控股子公司。

1.2.1.1 对于控股子公司，采用资产基础法、收益法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

###### 1.2.2 房屋建筑物的评估

根据评估人员在现场收集到的资料，对房屋建筑物采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率。

房屋的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关产权证明材料

为依据；如无产权证明，房屋的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的申报表为依据。

### 1.2.3 设备的评估

根据评估人员在现场收集到的资料，本次评估采用成本法对设备、运输设备进行评估。

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

### 1.3 负债的评估方法

各类负债在抽查核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

## 2、收益法

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为被评估单位自由现金流量，通过对被评估单位整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的被评估单位自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

### 2.1 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 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值（包括长期投资价值） - 溢余负债价值 + 非经营性资产负债净值

### 2.2 收益期的确定

评估基准日被评估单位已持续经营多年，国家对该行业无限制或禁止性法律法规，故本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为预测期 2015 年 08 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2021 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

### 2.3 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为被评估单位预期收益的量化指标。

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金变动

### 2.4 折现率的确定

折现率（r）的选取：根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率，即：

$$r = Ke \times [E / (E + D)] + Kd \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

公式中：E：权益价值

D：债务价值

Ke：权益资本成本

Kd：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$\text{公式：} Ke = R_f + RPM \times \beta + R_c$$

公式中：R<sub>f</sub>：目前的无风险利率

RPM：市场风险溢价

β：权益的系统风险系数

R<sub>c</sub>：企业特定风险调整系数

## 2.5 溢余资产

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，对该类资产单独评估确定。

## 2.6 非经营性资产、负债

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，对该类资产、负债单独评估确定。

## 2.7 付息债务

付息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

# 八、 评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

### （一）接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

### （二）现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在被评估单位如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

### （三）评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

#### （四）编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

#### （五）底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

### 九、 评估假设

#### （一）一般假设

- 1、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
- 2、国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
- 3、国家现行的汇率、税收政策等无重大改变；
- 4、被评估单位在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件；
- 5、被评估单位的经营模式不发生重大变化；
- 6、被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；
- 7、被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 8、被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
- 9、被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响。

#### （二）具体假设

- 1、被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。
- 2、被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化。
- 3、本评估报告中对价值的估算是依据被评估单位于评估基准日的财务结构做出的。
- 4、被评估单位自由现金流在每个预测期间的中期产生。
- 5、被评估单位管理层稳定，按现有发展规模和模式持续经营。

6、假设被评估单位未来年度不考虑税收优惠政策的影响，所得税率按 25%进行测算。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

## 十、 评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结论

评估基准日资产总额账面值 1,690.28 万元，评估值 1,983.26 万元，评估增值 292.98 万元，增值率 17.33%；

负债总额账面值 859.08 万元，评估值 859.08 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 831.20 万元，评估值 1,124.18 万元，评估增值 292.98 万元，增值率 35.25%。

### 评估结果汇总表

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	952.92	952.92		
非流动资产	2	737.36	1,030.34	292.98	39.73
其中：长期股权投资	3	137.50	371.43	233.93	170.13
固定资产	4	599.86	658.91	59.05	9.84
<b>资产总计</b>	5	<b>1,690.28</b>	<b>1,983.26</b>	<b>292.98</b>	<b>17.33</b>
流动负债	6	859.08	859.08		
非流动负债	7				
<b>负债总计</b>	8	<b>859.08</b>	<b>859.08</b>		
<b>净 资 产</b>	9	<b>831.20</b>	<b>1,124.18</b>	<b>292.98</b>	<b>35.25</b>

### （二）收益法评估结论

基准日采用收益法评估股东全部权益价值为 3,225.84 万元，评估值较账面净资产评估增值 2,394.64 元，增值率 288.09%。

### （三）对评估结果选取的说明

收益法与资产基础法评估结论差异额为 2,101.66 万元，差异率为 186.95%，差异的主要原因：收益法评估体现了企业人力资源、销售网络等账面不能体现的价值，在资

产基础法评估中无法体现。

资产基础法为从资产重置的角度来评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据--资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，从理论上讲，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。故本次评估采用收益法的评估结果。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果，股东全部权益价值评估值为 3,225.84 万元，评估值较账面净资产增值 2,394.64 万元，增值率 288.09%。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）本次具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准。

（二）本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（三）本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下得出的。

（四）本次评估中，利率采用评估基准日银行公布的同期贷款利率。在评估基准日，1 年期银行贷款利率为 5.1%，截止本报告出具之日，1 年期银行贷款利率变动为 4.6%，本次评估未考虑基准日后利率变动对评估值的影响。

（五）本次评估中，注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下得出的。

（六）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（七）本次评估结论未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 评估报告如需报经国有资产监管部门核准或备案，在未经核准或备案前，本评估报告不得被使用；

(四) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；

(五) 本评估报告经注册资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用；

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

(七) 按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

### **十三、 评估报告日**

本评估报告日为二零一五年九月七日。

评估报告签字盖章页

【此页无正文】



法定代表人(或授权代表): 徐伟建

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二零一五年九月七日

## 评估报告附件

### 目 录

- 一、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 二、被评估单位审计报告复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明清单及资料复印件
- 四、委托方及被评估单位承诺函
- 五、资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构营业执照复印件
- 七、资产评估机构资格证书复印件
- 八、评估人员名单及其资格证书复印件

## 参加本评估项目主要人员名单

项目负责人：刘星（注册资产评估师）

项目复核人：王玉林（注册资产评估师）

流动资产：罗雨桐、吴春梅

房屋建筑物：赵懿

机器设备：罗雨桐、吴春梅

收益法：吴春梅

质监部复核人：（注册资产评估师）