

# 企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 江苏维尔利环保科技股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的苏州汉风科技发展有限公司股东全部权益评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 0936166 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 11 月 28 日

## 声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，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。

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。

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。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

## 企业价值评估报告书

(目录)

项目名称 江苏维尔利环保科技股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的苏州汉风科技发展有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0936166 号

声明 .....	1
目录 .....	2
摘要 .....	3
正文 .....	4
一、 委托方及其他报告使用者概况 .....	4
I. 委托方 .....	4
II. 其他报告使用者 .....	5
二、 被评估单位及其概况 .....	5
三、 评估目的 .....	20
四、 评估对象和评估范围 .....	20
五、 价值类型及其定义 .....	21
六、 评估基准日 .....	21
七、 评估依据 .....	22
I. 经济行为依据 .....	22
II. 法规依据 .....	22
III. 评估准则及规范 .....	22
IV. 取价依据 .....	23
V. 权属依据 .....	23
VI. 其它参考资料 .....	23
VII. 引用其他机构出具的评估结论 .....	24
八、 评估方法 .....	24
I. 概述 .....	24
II. 评估方法选取理由及说明 .....	24
III. 资产基础法介绍 .....	24
IV. 收益法介绍 .....	26
九、 评估程序实施过程和情况 .....	27
十、 评估假设 .....	29
十一、 评估结论 .....	30
I. 概述 .....	30
II. 结论及分析 .....	30
III. 其它 .....	32
十二、 特别事项说明 .....	32
十三、 评估报告使用限制说明 .....	35
I. 评估报告使用范围 .....	35
II. 评估报告使用有效期 .....	35
III. 涉及国有资产项目的特殊约定 .....	35
IV. 评估报告解释权 .....	35
十四、 评估报告日 .....	36
报告附件 .....	38

## 企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	江苏维尔利环保科技股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的苏州汉风科技发展有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0936166 号
委托方	江苏维尔利环保科技股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	苏州汉风科技发展有限公司。
评估目的	发行股份及支付现金购买资产。
评估基准日	2016 年 8 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为发行股份及支付现金购买资产涉及的被评估单位股东全部权益，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（固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 83,979,243.90 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用收益法和资产基础法评估，在对被评估单位综合分析后最终选取收益法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 60,300 万元。 大写：人民币陆亿零叁佰万元。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 8 月 30 日。
重大特别事项	具体请关注评估报告“特别事项说明”。

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

## 企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本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。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

### 江苏维尔利环保科技股份有限公司：

上海东洲资产评估有限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、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏维尔利环保科技股份有限公司拟实施发行股份及支付现金购买资产行为涉及的苏州汉风科技发展有限公司股东全部权益在 2016 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	江苏维尔利环保科技股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的苏州汉风科技发展有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0936166 号

### 一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	名称：江苏维尔利环保科技股份有限公司（股票代码：300190） 住所：常州市汉江路 156 号 法定代表人：李月中 注册资本：408,120,888 元 公司类型：股份有限公司（上市） 经营范围：环保设备的设计、集成、制造（限分支机构）、销售、研发、加工和维修；环保工程的设计、承包、施工、安装，并提供相关技术咨询和技术服务；环保工程系统控制软件的开发及维护、软件产品销售；机电设备安装工程的设计、承包、施工、安装，并提供相关技术咨询和技术服务；环境污染治理设施的投资、运营；光伏发电和电能销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外。【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】
--------	--

委托方为本次发行股份及支付现金购买资产的购买方。

## II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济为行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

## 二、被评估单位及其概况

名称：苏州汉风科技发展有限公司（以下简称：“汉风科技”）

住所：张家港经济开发区留学生创业园

法定代表人：陈卫祖

注册资本：2000 万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：节能设备、变频器的研制、生产、开发、销售，节能技术服务；除尘、脱硫、脱硝环保设备的设计、开发、销售，环保技术服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）

### 1、企业历史沿革

汉风科技前身为张家港市海华科技发展有限公司，成立于 2005 年 5 月，注册资本 100 万元人民币，其中陈卫祖以货币出资 70 万元，占出资额的 70%；朱王军以货币出资 30 万元，占出资额的 30%。

2005 年 5 月 16 日，张家港长兴会计师事务所出具《验资报告》（张长会验字（2005）第 197 号），验证公司注册资本已足额缴纳。

2005 年 5 月 17 日，海华科技注册成立，并取得张家港工商行政管理局开发分局下发的注册证号为 3205822109224 的《企业法人营业执照》。

海华科技设立时股权结构为：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
陈卫祖	70.00	70.00	货币
朱王军	30.00	30.00	货币
合计	100.00	100.00	

### 历次股权变更

#### (1) 2005 年 8 月第一次增资及公司名称变更

2005 年 7 月 8 日，海华科技召开股东会，同意增加注册资本 100 万元，其中陈卫祖增资 70 万元，朱王军增资 30 万元。

2005 年 8 月 1 日，张家港长兴会计师事务所出具《验资报告》（张长会验字（2005）第 289 号），验证新增注册资本已足额缴纳。本次增资后，海华科技注册资本增加为 200 万元。

2005 年 8 月 3 日，公司完成工商变更登记，公司名称由张家港市海华科技发展有限公司变更为苏州汉风科技发展有限公司，并取得变更后的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司股权结构为：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
陈卫祖	140.00	70.00	货币
朱王军	60.00	30.00	货币
合计	200.00	100.00	

#### (2) 2006 年 7 月，第一次股权转让

2006 年 7 月 12 日，汉风科技召开股东会，全体股东一致同意：朱王军将其持有汉风科技 60 万元出资额（占注册资本的 30%）以原出资额转让给张群慧。同日，朱王军与张群慧签订《股权转让协议书》，约定朱王军将其持有的汉风科技 30% 股权以 60 万元人民币转让给张群慧。

本次变更完成后，汉风科技的股权结构为：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
陈卫祖	140.00	70.00	货币
张群慧	60.00	30.00	货币
合计	200.00	100.00	

#### (3) 2008 年 1 月，第二次增资

2007 年 12 月 25 日，汉风科技召开股东会，经全体股东一致同意将公司注册资本由 200 万元增加至 500 万元，增资价格为每一元注册资本对应出资额 6 元，超出注册资本部分计入资本公积。本次增资由 36 名自然人股东以货币资金缴纳，包括公司原股东陈卫祖、张群慧及新增股东张益民、朱剑峰、夏永毅、杨中浩、陈尚龙、徐瑛、徐燕、杨猛、单芳、钱娟、陈爱忠、俞兵、顾晓红、唐晓红、李强、包玉忠、董国华、蔡鼎、梁炜、姚健、季忠萍、田太

锋、李崇刚、张菊慧、曹敏、汤群华、杜锦华、周文英、张卫、王建坤、叶超、束宇、高留民、钱建峰等。

2007年12月28日,江苏公证会计师事务所有限公司出具《验资报告》(苏公W[2007]B178号),验证新增注册资本已足额缴纳。

2008年1月4日,公司取得张家港工商行政管理局开发分局下发的注册证号为320582000064994的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后,汉风科技的股权结构如下:

股东姓名	出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
陈卫祖	255	51	货币
张群慧	85	17	货币
张益民	35	7	货币
朱剑峰	25.8	5.16	货币
陈尚龙	13.3	2.66	货币
夏永毅	10	2	货币
杨中浩	10	2	货币
徐瑛	6.65	1.33	货币
顾晓红	5.8	1.16	货币
钱娟	5	1	货币
陈爱忠	5	1	货币
唐晓红	5	1	货币
俞兵	5	1	货币
杜锦华	5	1	货币
杨猛	5	1	货币
周文英	4.85	0.97	货币
单芳	2.5	0.5	货币
叶超	2.5	0.5	货币
张菊慧	2.5	0.5	货币
徐燕	1.6	0.32	货币
曹敏	1.6	0.32	货币
汤群华	1.6	0.32	货币
季忠萍	1.1	0.22	货币



李强	1	0.2	货币
张卫	0.8	0.16	货币
包玉忠	0.8	0.16	货币
高留民	0.5	0.1	货币
钱建峰	0.5	0.1	货币
董国华	0.3	0.06	货币
梁炜	0.3	0.06	货币
姚健	0.3	0.06	货币
束宇	0.3	0.06	货币
蔡鼎	0.15	0.03	货币
田太锋	0.15	0.03	货币
李崇刚	0.05	0.01	货币
王建坤	0.05	0.01	货币
<b>合计</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	

(4) 2008 年 9 月，第二次股权转让

2008 年 9 月 25 日，汉风科技召开股东会，经全体股东一致同意：张益民将其所持公司 35 万元出资额（占公司注册资本的 7%）按原出资额转让给陈卫祖；张群慧将其所持公司 1.9 万元出资额（占公司注册资本的 0.38%）按原出资额转让给汤群华；周文英将其所持公司 4.85 万元出资额（占公司注册资本的 0.97%）按原出资额转让给张群慧；张群慧将其所持公司 5 万元出资额（占公司注册资本的 1%）以 40 万元转让给金茂创投；陈卫祖将其所持公司 35 万元出资额（占公司注册资本的 7%）以 280 万元转让给金茂创投。

本次股权转让完成后，汉风科技的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
陈卫祖	255	51	货币
张群慧	82.95	16.59	货币
金茂创投	40	8	货币
朱剑峰	25.8	5.16	货币
陈尚龙	13.3	2.66	货币
夏永毅	10	2	货币
杨中浩	10	2	货币

徐瑛	6.65	1.33	货币
顾晓红	5.8	1.16	货币
杨猛	5	1	货币
钱娟	5	1	货币
陈爱忠	5	1	货币
俞兵	5	1	货币
唐晓红	5	1	货币
杜锦华	5	1	货币
汤群华	3.5	0.7	货币
单芳	2.5	0.5	货币
张菊慧	2.5	0.5	货币
叶超	2.5	0.5	货币
徐燕	1.6	0.32	货币
曹敏	1.6	0.32	货币
季忠萍	1.1	0.22	货币
李强	1	0.2	货币
包玉忠	0.8	0.16	货币
张卫	0.8	0.16	货币
高留民	0.5	0.1	货币
钱建峰	0.5	0.1	货币
董国华	0.3	0.06	货币
梁炜	0.3	0.06	货币
姚健	0.3	0.06	货币
束宇	0.3	0.06	货币
蔡鼎	0.15	0.03	货币
田太锋	0.15	0.03	货币
李崇刚	0.05	0.01	货币
王建坤	0.05	0.01	货币
<b>合计</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	

(5) 2013 年 12 月，第二次增资及第三次股权转让

2013 年 3 月 31 日，汉风科技召开股东会，经全体股东一致同意：股东朱剑峰、陈尚龙、钱娟、唐晓红、李强、蔡鼎、梁炜、

姚健、季忠萍、田太锋、张卫、王建坤、束宇、高留民将所持公司共计 10.75%的股权按原出资额转让给陈卫祖；杨中浩将其所持公司 2%股权按原出资额转让给夏永毅；同时，公司注册资本由 500 万元增加至 2,000 万元，新增注册资本全部由资本公积转增。

2013 年 11 月 30 日，张家港长兴会计师事务所有限公司出具《验资报告》（张长会验字（2013）第 189 号），验证新增注册资本已足额缴纳。

2013 年 12 月 25 日，公司取得张家港工商行政管理局下发的变更后的《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，汉风科技的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
陈卫祖	1,235	61.75	货币
张群慧	331.8	16.59	货币
金茂创投	160	8	货币
夏永毅	80	4	货币
徐瑛	26.6	1.33	货币
顾晓红	23.2	1.16	货币
杨猛	20	1	货币
陈爱忠	20	1	货币
俞兵	20	1	货币
杜锦华	20	1	货币
汤群华	14	0.7	货币
单芳	10	0.5	货币
张菊慧	10	0.5	货币
叶超	10	0.5	货币
徐燕	6.4	0.32	货币
曹敏	6.4	0.32	货币
包玉忠	3.2	0.16	货币
钱建峰	2	0.1	货币
董国华	1.2	0.06	货币
李崇刚	0.2	0.01	货币
合计	2,000.00	100	

(6) 2016 年 3 月，第四次股权转让

2016年3月17日，汉风科技召开股东会，经全体股东一致同意，张慧群将其所持公司100万元出资额（占注册资本的5%）以总价750万元转让给徐严开。

本次转让完成后，汉风科技的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
陈卫祖	1,235	61.75	货币
张群慧	231.8	11.59	货币
金茂创投	160	8	货币
徐严开	100	5	货币
夏永毅	80	4	货币
徐瑛	26.6	1.33	货币
顾晓红	23.2	1.16	货币
杨猛	20	1	货币
陈爱忠	20	1	货币
俞兵	20	1	货币
杜锦华	20	1	货币
汤群华	14	0.7	货币
单芳	10	0.5	货币
张菊慧	10	0.5	货币
叶超	10	0.5	货币
徐燕	6.4	0.32	货币
曹敏	6.4	0.32	货币
包玉忠	3.2	0.16	货币
钱建峰	2	0.1	货币
董国华	1.2	0.06	货币
李崇刚	0.2	0.01	货币
合计	2,000.00	100	

(7) 2016年4月，第五次股权转让

2016年3月31日，汉风科技召开股东会，经全体股东一致同意：陈爱忠将所持公司20万元出资额（占注册资本的1%）按原出资额转让给陈卫祖；董国华将所持公司1.2万元出资额（占注册资本的0.06%）按原出资额转让给陈卫祖；陈卫祖将其所持公司400万元出资额（占注册资本的20%）以总价3,000万元转让给

徐严开；金茂创投将所持公司 160 万元出资额（占注册资本的 8%）以总价 560 万元转让给陈卫祖。本次转让完成后，汉风科技的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
陈卫祖	1,016.20	50.81	货币
徐严开	500	25	货币
张群慧	231.8	11.59	货币
夏永毅	80	4	货币
徐瑛	26.6	1.33	货币
顾晓红	23.2	1.16	货币
杨猛	20	1	货币
俞兵	20	1	货币
杜锦华	20	1	货币
汤群华	14	0.7	货币
单芳	10	0.5	货币
张菊慧	10	0.5	货币
叶超	10	0.5	货币
徐燕	6.4	0.32	货币
曹敏	6.4	0.32	货币
包玉忠	3.2	0.16	货币
钱建峰	2	0.1	货币
李崇刚	0.2	0.01	货币
合计	2,000.00	100	

**（8）2016 年 4 月，第六次股权转让**

2016 年 4 月 11 日，汉风科技召开股东会，经全体股东一致同意：陈卫祖将其所持公司 40 万元出资额（占注册资本的 2%）以总价 300 万元转让给徐严开；徐严开将其所持公司 40 万元出资额（占注册资本的 2%）、20 万元出资额（占注册资本的 1%）、100 万元出资额（占注册资本的 5%）分别以总价 300 万元、150 万元和 750 万元转让给唐亮芬、季林红和邓跃辉。本次转让完成后，汉风科技的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
陈卫祖	976.2	48.81	货币

徐严开	380	19	货币
张群慧	231.8	11.59	货币
邓跃辉	100	5	货币
夏永毅	80	4	货币
唐亮芬	40	2	货币
徐瑛	26.6	1.33	货币
顾晓红	23.2	1.16	货币
杨猛	20	1	货币
俞兵	20	1	货币
杜锦华	20	1	货币
季林红	20	1	货币
汤群华	14	0.7	货币
单芳	10	0.5	货币
张菊慧	10	0.5	货币
叶超	10	0.5	货币
徐燕	6.4	0.32	货币
曹敏	6.4	0.32	货币
包玉忠	3.2	0.16	货币
钱建峰	2	0.1	货币
李崇刚	0.2	0.01	货币
合计	2,000.00	100	

(9) 2016 年 5 月，第七次股权转让

2016 年 5 月 4 日，汉风科技召开股东会，经全体股东一致同意：徐严开将所持公司 80 万元出资额（占注册资本的 4%）以总价 600 万元转让给郭媛媛。本次转让完成后，汉风科技的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
陈卫祖	976.2	48.81	货币
徐严开	300	15	货币
张群慧	231.8	11.59	货币
邓跃辉	100	5	货币
夏永毅	80	4	货币

郭媛媛	80	4	货币
唐亮芬	40	2	货币
徐璜	26.6	1.33	货币
顾晓红	23.2	1.16	货币
俞兵	20	1	货币
杨猛	20	1	货币
季林红	20	1	货币
杜锦华	20	1	货币
汤群华	14	0.7	货币
张菊慧	10	0.5	货币
叶超	10	0.5	货币
单芳	10	0.5	货币
徐燕	6.4	0.32	货币
曹敏	6.4	0.32	货币
包玉忠	3.2	0.16	货币
钱建峰	2	0.1	货币
李崇刚	0.2	0.01	货币
合计	2,000.00	100	

(10) 2016 年 9 月，第八次股权转让

2016 年 8 月 26 日，汉风科技召开股东会，经全体股东一致同意：曹敏将所持公司 6.4 万元出资额（占注册资本的 0.32%）以 172.8 万元的价格转让给陈卫祖；汤群华将所持公司 14 万元出资额（占注册资本的 0.7%）以 378 万元的价格转让给陈卫祖；邓跃辉将所持公司 100 万元出资额（占注册资本的 5%）以 2,700 万元的价格转让给徐严开。本次转让完成后，汉风科技的股权结构如下：

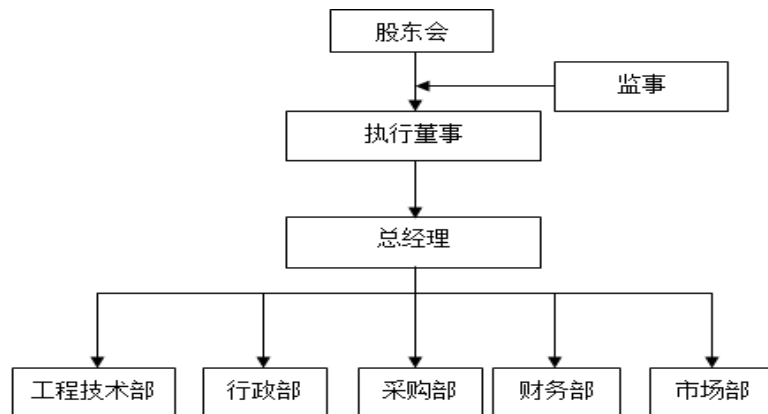
股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
陈卫祖	996.6	49.83	货币
徐严开	400	20	货币
张群慧	231.8	11.59	货币
夏永毅	80	4	货币
郭媛媛	80	4	货币
唐亮芬	40	2	货币

徐瑛	26.6	1.33	货币
顾晓红	23.2	1.16	货币
杨猛	20	1	货币
俞兵	20	1	货币
杜锦华	20	1	货币
季林红	20	1	货币
单芳	10	0.5	货币
张菊慧	10	0.5	货币
叶超	10	0.5	货币
徐燕	6.4	0.32	货币
包玉忠	3.2	0.16	货币
钱建峰	2	0.1	货币
李崇刚	0.2	0.01	货币
合计	2,000.00	100	

## 2、组织结构及子公司情况

### (1) 组织结构

截止 2016 年 8 月 31 日，苏州汉风科技发展有限公司组织结构图如下：



### (2) 子公司情况

苏州汉风电气设备有限公司（以下简称：汉风电气）原为汉风科技控股子公司，汉风科技持有其 60% 股权。2016 年 8 月 30 日，汉风科技将其持有的汉风电气 60% 股权进行处置。至评估基准日，汉风科技不再持有汉风电气股权。



### 3、企业主营业务概况

汉风科技主要从事工业领域的节能服务，按业务模式可以分为两大类，一类是节能设备的销售；另一类是以合同能源管理模式开展的电机节能和余热回收利用。此外，公司还承接了少量脱硫处理业务。目前公司主营业务情况如下表所示：

业务大类	业务子类	业务简介
节能	合同能源管理	电机系统节能：主要通过对钢铁、冶金、化工等行业的电机进行节能改造，实现能耗的降低，产生的节能收益在合同期内由客户和汉风科技按比例分成，期满后设备无偿移交给客户。
		余热回收利用：主要通过对钢铁、水泥、火电等行业生产过程中产生的余热进行回收利用，由此产生的节能收益在合同期内由客户和汉风科技按比例分成，期满后设备无偿移交给客户。
	设备销售	根据客户的节能需求，采购相应的节能设备，销售给客户，并在项目现场进行安装调试运行，使设备能够满足一定的节电率。
环保	脱硫处理	采用 BOT 模式，由汉风科技出资建立脱硫系统，合同期内对客户排放的烟气进行脱硫处理，并收取费用，合同期满后，将设备无偿移交给客户。

#### (1) 电机系统节能服务

电机（俗称“马达”）是指依据电磁感应定律实现电能转换或传递的一种电磁装置。它的主要作用是产生驱动转矩，作为用电器或各种机械的动力源。电机是风机、泵、压缩机、机床、传输带等各种设备的驱动装置，广泛应用于冶金、石化、化工、煤炭、建材、公用设施等多个行业和领域，是用电量最大的耗电机械。

我国工业领域使用的电机普遍存在“大马拉小车”的现象，即负载所需的功率远远小于电动机的额定功率，也就是说，电机处于一个低负荷、低效率的运转状态。我国目前电机系统的运行效率比国外先进水平低 10-20 个百分点，造成了巨大的电量浪费。基于这种现状，电机系统节能服务应运而生。

汉风科技提供的电机系统节能服务具有节电率高、稳定性强的特点，其适用的领域非常广泛，如下表所示：

适用行业	具体适用设备
冶金	引风机、除尘风机、通风机、泥浆泵、除垢泵等
火力发电	引风机、送风机、吸尘风机、压缩机、排污泵、锅炉给水泵等
石油、化工	主管道泵、注水泵、循环水泵、锅炉给水泵、电潜泵、卤水泵、引风机、除垢泵等

市政供水	水泵等
污水处理	污水泵、净化泵、清水泵等
水泥制造	窑炉引风机、压力送风机、冷却器吸尘风机、生料碾磨机、窑炉供气风机、冷却器排风机、分选器风机、主吸尘风机等
采矿业	矿井的排水泵和排风扇、介质泵等

目前汉风科技的电机系统节能服务主要集中在冶金领域，尤其是钢铁行业，主要客户包括平山县敬业冶炼有限公司、南京钢铁股份有限公司、张家港浦项不锈钢有限公司等。未来，汉风科技将进一步将电机系统节能服务推广至其他适用的行业。

## (2) 余热回收利用

余热是指受历史、技术、理念等因素的局限性，在已投运的工业企业耗能装置中，原始设计未被合理利用的显热和潜热。它包括高温废气余热、冷却介质余热、废汽废水余热、高温产品和炉渣余热、化学反应余热、可燃废气废液和废料余热等。余热资源按其温度划分可分为三类：高温余热（温度高于 500℃的余热资源）；中温余热（温度在 200-500℃的余热资源）；低温余热（温度低于 200℃的烟气及低于 100℃的液体）。余热回收方式各种各样，但总体分为热回收（直接利用热能）和动力回收（转变为动力或电力再用）两大类。

余热资源的来源非常广泛，如下表所示，在冶金、化工、建材、机械等行业均有丰富的余热资源。

行业	余热资源来源	占燃料消耗量的比例
冶金	轧钢加热炉、均热炉、平炉、转炉高炉、焙烧窑等	33%以上
化工	化学反应热，如造气、变换气、合成气等的物理显热；可燃化学热，如炭黑尾气、电石气等的燃料热	15%以上
建材	高温烟气、窑顶冷却、高温产品等	约40%
玻璃	玻璃熔窑、搪瓷窑、坩埚窑等	约20%
造纸	烘缸、蒸锅、废气、黑液等	约15%
纺织	烘干机、浆纱机、蒸煮锅等	约15%
机械	锻造加热炉、冲天炉、热处理炉及汽锤排汽等	约15%

汉风科技目前已成功实施多个余热回收利用项目，包括冶金行业的退火炉烟气余热锅炉节能项目、烟气余热热风利用节能项目以及热电厂热泵余热回收节能项目等。未来，汉风科技将继续大力开展多行业、多领域的余热回收利用。

#### 4、公司主要经营模式

##### (1) 采购模式

汉风科技的采购是根据节能项目来进行的，即节能项目确定后，根据项目需求采购相应的设备。具体流程如下：

1) 技术人员确定项目所需的设备以及设备的技术要求，拟定采购清单；

2) 采购人员根据采购清单，寻找合适的供应商；

3) 与供应商进行询价和谈判；

4) 签订采购合同，并由技术人员草拟技术协议；

5) 在仓库或者项目现场验收供应商发来的设备。

除客户指定供应商外，一般由汉风科技自行选择供应商。汉风科技通过比较产品质量、稳定性、性价比等因素确定最终供应商。节能服务项目采购的主要设备是高压变频器，主要供应商包括利德华福、辽宁荣信等。

此外，在合同能源管理业务中，在项目建设阶段，汉风科技根据需要会将部分专业工程对外分包，一般涉及土建工程、机电安装和劳务分包等。

##### (2) 销售模式

公司销售模式分为直接销售和居间销售两种模式，以直接销售模式为主。在直接销售模式下，公司营销人员通过各种信息渠道了解潜在业务机会，技术人员根据客户需求提供专业化设计方案，经过招投标或谈判协商确定最终服务方案。在居间销售模式下，居间人为公司提供业务信息，协助联系客户，公司负责方案设计、业务谈判。

##### (3) 盈利模式

公司设备销售业务盈利来自于设备购销差价；合同能源管理业务主要采用效益分享型模式，根据合同约定分成比例，向客户收取节能效益。

##### (4) 结算模式

节能收益一般按月结算，由汉风科技和客户相关部门共同抄表确定节能量，制作业务结算表，计算应付给汉风科技的节能服务费，经双方审核确认后，由汉风科技开具发票，客户根据合同约定的付款期限支付节能服务费。

## 5、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近二年一期（合并报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年8月31日
资产总额	21,442.40	27,863.88	21,679.00
负债总额	14,796.53	20,010.20	13,281.07
净资产	6,645.88	7,853.68	8,397.93
归属母公司的所有者权益	5,445.88	6,653.68	8,397.93

项目	2014年	2015年	2016年1-8月
营业收入	5,115.06	5,909.92	4,838.15
利润总额	575.92	1,320.52	1,836.84
净利润	566.40	1,207.81	1,744.24
归属母公司所有者的净利润	566.40	1,207.81	1,744.24

企业近二年一期（母公司报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年8月31日
资产总额	20,284.15	25,216.91	21,679.00
负债总额	14,799.78	18,511.05	13,281.07
净资产	5,484.38	6,705.85	8,397.93

项目	2014年	2015年	2016年1-8月
营业收入	5,115.06	5,909.92	4,838.15
利润总额	576.19	1,334.19	1,784.67
净利润	566.67	1,221.48	1,692.07

上述数据摘自于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为 6%、17%，城建税、教育附加费分别为流转税的 7%、5%，所得税率为 15%。

苏州汉风科技发展有限公司于 2014 年 10 月 31 日取得有效期为三年的江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省国家税务局和江苏省地方税务局颁发的高新技术企业证书（证书编号为：GR201432002165），根据《中华人民共和国企业所得税法》和《高新技术企业认定管理办法》的规定，汉风科技 2014 至 2016 年度适用 15%的企业所得税优惠税率。

根据财政部和国家税务总局 2010 年 12 月 30 日“财税〔2010〕110 号”文《关于促进节能服务产业发展增值税、营业税和企业所

得税政策问题的通知》，汉风科技对符合条件的合同能源管理项目，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年按照 25%的法定税率减半征收企业所得税。

根据财政部和国家税务总局 2010 年 12 月 30 日“财税〔2010〕110 号”文《关于促进节能服务产业发展增值税、营业税和企业所得税政策问题的通知》，汉风科技实施的符合条件的合同能源管理项目，暂免征收增值税。

### 三、评估目的

本次评估目的是反映苏州汉风科技发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为江苏维尔利环保科技股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产之经济行为提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件如下：

- 1.江苏维尔利环保科技股份有限公司董事会决议；
- 2.苏州汉风科技发展有限公司股东会决议。

### 四、评估对象和评估范围

1.本次评估对象为发行股份及支付现金购买资产涉及的被评估单位股东全部权益，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（固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 83,979,243.90 元。总资产为 216,789,983.69 元，负债总额为 132,810,739.79 元。

2.根据评估申报资料，被评估单位所用的固定资产-房屋建筑物共有 2 项，一处坐落于张家港市现代农业示范园区工业集中区，房产用途为厂房，建筑面积合计为 7,242.51 m<sup>2</sup>，房屋产权证为张房权证乐字第 0000263816 号、张房权证乐字第 0000263817 号-(1-3)。另一处坐落于杨舍镇棋杆村，房产用途为厂房，建筑面积合计为 8,786.56 m<sup>2</sup>，其中：有证面积 8746.56 m<sup>2</sup>，房屋产权证为苏（2016）张家港市不动产权第 0018219 号-（1-4），无证面积 40 平方米，无证房产系门卫。

2016 年 10 月 26 日，苏州汉风科技发展有限公司与张家港市嘉恒科技发展有限公司在签订了土地及房屋转让协议，转让房产的房屋

产权证为张房权证乐字第 0000263816 号、张房权证乐字第 0000263817 号-1-3 号,转让土地的土地权证编号为张国用(2015)第 0780002 号,转让金额为 16,800,000.00 元,实缴税费 1,688,400.00 元。转让后,苏州汉风科技发展有限公司不再持有上述房产及土地。

经现场清查,除已转让的房屋建筑物外均存在且正常使用。

3.根据评估申报资料,被评估单位涉及的土地面积为 29,478.10 m<sup>2</sup>,一处位于张家港市现代农业示范园区常南社区,土地性质为工业出让用地,土地权证编号为张国用(2015)第 0780002 号(期后已转让)。另一处位于杨舍镇棋杆村,土地性质为工业集体用地,土地权证编号为苏(2016)张家港市不动产权第 0018219 号,权利人均均为苏州汉风科技发展有限公司。

4.根据评估申报资料,被评估单位涉及的设备共计 222 台(套),全部设备类资产均处于正常状态。

5.根据评估申报资料,被评估单位涉及的无形资产共计 2 项,包括 1 项商标和 1 项发明专利的独占使用权,均未在企业账面反映。

6.委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,且已经过信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,审计报告为无保留意见。

## 五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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

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

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

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

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

## 七、评估依据

### I. 经济行为依据

1. 江苏维尔利环保科技股份有限公司董事会决议；
2. 苏州汉风科技发展有限公司股东会决议。

### II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国房地产管理法》；
4. 其它法律法规。

### III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—机器设备；
10. 资产评估准则—不动产；
11. 资产评估准则—无形资产；
12. 专利资产评估指导意见；
13. 商标资产评估指导意见；
14. 资产评估价值类型指导意见；
15. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
16. 评估机构业务质量控制指南；
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》；
18. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；

19. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
20. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
21. 其它相关行业规范。

#### IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《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 2013 年第 12 号)；
5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 《江苏省建筑与装饰工程计价表 2004》；
7. 《江苏省市政工程计价表 2004》；
8. 《江苏省建设工程费用定额 2014》；
9. 《江苏省征地补偿标准》、《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》、《江苏调高耕地开垦费征收标准》、江苏省实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法；
10. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
11. 汉风科技提供的部分合同、协议等；
12. 汉风科技提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
13. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
14. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
15. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
16. 其他。

#### V. 权属依据

1. 房屋所有权证、土地证；
2. 车辆行驶证；
3. 商标证、专利许可合同；
4. 其它相关证明材料。

#### VI. 其它参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估明细表；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其它有关价格资料。



VII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

## 八、评估方法

### I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 资产基础法，也称成本法，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，以确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。

3. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。

### II. 评估方法选取理由及说明

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。

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分析：本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用资产基础法和收益法评估。因为，资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。被评估单位各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产、负债的价值，具备采用资产基础法进行评估的基本条件。同时，被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故也适用收益法评估。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，企业转让案例的公开资料少，具有与被评估单位较高相似性和可比性的交易案例及可比因素收集困难，更难以对参考交易案例有相对充分、全面和具体的了解，个体性差异难以比较。因此本次评估不具备采用市场法进行评估的条件。

### III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具

体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金	对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。
应收款项	对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
预付账款	根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
存货	对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的原材料，按账面单价作为重置单价；对库存商品及发出商品，评估人员核实了有关发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，根据企业提供的存货清单，核实了企业基准日后的存货出入库明细账。由于库存商品和发出商品账面值由购买价和合理费用构成，且均为近期购置的商品，故以核实后账面值作为评估值。
固定资产	对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。 对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 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》及财政部、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》，对于符合条件

	<p>的设备（不包含节能服务项目资产），本次评估重置全价不含增值税。</p>
<p>在建工程</p>	<p>收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；本次对已完工的在建工程按照固定资产设备评估；对付款资金离基准日较近，账面金额不大、资金成本金额较小的工程按核实后的账面值作为评估值。</p>
<p>土地使用权</p>	<p>采用成本逼近法评估。成本逼近法是以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。 计算公式：土地价格=(土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)×年限修正</p>
<p>其他无形资产</p>	<p>其他无形资产系商标和专利许可使用权，本次按照成本法进行评估。</p>
<p>长期待摊费用</p>	<p>长期待摊费用为办公楼装修，在固定资产-房屋建筑物中考虑评估，本处评估为零。</p>
<p>递延所得税资产</p>	<p>评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。</p>
<p>负债</p>	<p>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。</p>

**IV. 收益法介绍**

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值得出股东全部权益价值。

**评估模型及公式**

本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权自由现金流折现模型。  
 股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值  
 经营性资产价值=未来收益期内各期收益的现值之和，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+R)^i}$$

其中：  
 R—所选取的折现率  
 Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额

	<p>n—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，本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。</p>
收益预测过程	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。</li><li>2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。</li><li>3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。</li><li>4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。</li><li>5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。</li></ol>
折现率选取	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。</li><li>2. 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股权自由净现金流量，则折现率选取资本资产定价模型(CAPM)。</li></ol> <p>计算公式为：</p> $R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$ <p>其中</p> <p><math>R_f</math>：无风险报酬率；</p> <p><math>MRP</math>：市场风险溢价；</p> <p><math>\varepsilon</math>：评估对象的特定风险调整系数；</p> <p><math>\beta_e</math>：评估对象权益资本的预期市场风险系数。</p>
溢余及非经营性资产负债	<p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。</p>

## 九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定,对评估范围内的资产和负债进行了清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下:

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

2. 指导企业填报资产评估申报表。

3. 现场实地清查。非实物资产清查,主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式,核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查,主要为现场实物盘点和调查,对资产状况进行察看、拍摄、记录;收集委估资产的产权证明文件,查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈,了解资产的管理、资产配置情况。

4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查,评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式,主要产品或服务业务收入情况及其变化;成本的构成及其变化;历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式;企业核心技术,研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标,以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状,区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作,收集同行业资本市场信息资料。

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

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下,汇总资产评估初步结果,进行评估结论的分析,撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

## 十、评估假设

### （一）基本假设：

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

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

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

### （二）一般假设：

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

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

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

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

### （三）收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 被评估单位目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公

司发展和收益实现的重大违规事项,并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 被评估单位以前年度及当年签订的合同有效,并能得到执行。

4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测,不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础,在尽职调查后所做的一种专业判断。

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

## 十一、评估结论

### I. 概述

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,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估,得出如下评估结论:

#### 1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估,被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 93,149,298.95 元;其中:总资产账面值 216,789,983.69 元,评估值 225,960,038.74 元,增值额 9,170,055.05 元,增值率 4.23%;总负债账面值 132,810,739.79 元,评估值 132,810,739.79 元,无评估增减值;净资产账面值 83,979,243.90 元,评估值 93,149,298.95 元,增值额 9,170,055.05 元,增值率 10.92%。

#### 2. 收益法评估结论

按照收益法评估,被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 60,300.00 万元,比审计后账面净资产增值 51,902.07 万元,增值率 618.03%。

### II. 结论及分析

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。

资产基础法评估是以各项资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。被评估企业实物资产主要为设备类资产，资产基础法评估结果与该等资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的资产与负债价值具有较大关联。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中。所以，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。

本次评估经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，并结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为资产基础法无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值，而收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 60,300 万元。

大写：人民币陆亿零叁佰万元。

评估结果汇总表如下：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	9,973.17			
非流动资产	11,705.83			
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	9,282.68			
在建工程净额	1,561.25			
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	822.89			
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	19.76			



(金额单位: 万元)  
评估基准日:  
2016 年 8 月 31 日

递延所得税资产	19.24			
其他非流动资产				
<b>资产合计</b>	<b>21,678.99</b>			
流动负债	9,740.73			
非流动负债	3,540.34			
<b>负债合计</b>	<b>13,281.07</b>			
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>8,397.93</b>	<b>60,300.00</b>	<b>51,902.07</b>	<b>618.03</b>

### III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性, 本次评估未考虑流动性折扣对评估结论的影响。

## 十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响, 评估报告使用者应当予以关注:

1. 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。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 2014 年 6 月 30 日, 汉风科技与苏州银行股份有限公司张家港支行签订《企业最高额保证借款合同》(苏州银行字[2014320582001]号), 约定汉风科技、谭建新、陈卫芬、谭文杰、江苏德一新型建筑材料科技有限公司共同为张家港保税区德一建材贸易有限公司在苏州银行股份有限公司张家港支行的 1,000 万元贷款承担连带责任保证担保。

后因张家港保税区德一建材贸易有限公司未能按时偿还上述借款合同项下的贷款本金及利息, 苏州银行股份有限公司张家港支行向共同被告张家港保税区德一建材贸易有限公司、汉风科技、谭建新、陈卫芬、谭文杰、江苏德一新型建筑材料科技有限公司提起诉讼, 江苏省张家港市人民法院于 2015 年 5 月 13 日作出民事判决书((2015)张商初字第 00264 号), 判决汉风科技对张家港保税区德一建材贸易有限公司的借款本金 1,000 万元、利息 352,668.12 元以及自 2015 年 4 月 23 日至实际履行之日止的利息债务承担连带清偿责任。

2015 年 10 月 29 日, 汉风电气代张家港保税区德一建材贸易有限公司偿还了上述贷款本金 1,000 万元。苏州银行股份有限公司张家港

支行于 2015 年 10 月 29 日出具了《代偿证明》，并于 2016 年 9 月 30 日出具了《确认函》，确认汉风科技的担保责任已由汉风电气代为履行完毕。截至报告出具日，汉风电气及其股东陈卫祖、张群慧已出具承诺函，承诺放弃为汉风科技代为履行上述担保责任而对汉风科技拥有的追偿权。本次评估不考虑上述事项对评估结论的影响。

4. 2014 年 12 月 3 日和 2014 年 12 月 23 日，张家港长力机械有限公司（以下简称“长力机械”）、汉风科技分别与交通银行股份有限公司张家港支行签订《最高额保证合同》，约定各自为中兴铜业在交通银行股份有限公司张家港支行 544.5 万元贷款提供连带责任保证担保。中兴铜业未按时偿还上述贷款本金及利息。汉风科技、长力机械、交通银行股份有限公司于 2016 年 10 月 20 日签订《代偿协议》，截止 2016 年 9 月 30 日，需代偿的贷款本金为 493 万元，利息 15.353717 万元。截至报告出具日，利息 15.353717 万元已由汉风科技与长力机械代偿完毕，剩余本金 493 万元尚未代偿。汉风科技股东陈卫祖、张群慧已将未偿还金额相应的现金交付汉风科技用于继续履行代偿责任。

本次收益法评估中已将上述代偿金额及相应负债作为非经营资产及负债考虑。

5. 2015 年 3 月 12 日，汉风科技、汉风电气分别与华夏银行股份有限公司张家港支行签订《最高额保证合同》（NJ0215（高保）20150067、NJ0215（高保）20150068），约定汉风科技和汉风电气共同为借款人江苏中兴铜业有限公司在华夏银行股份有限公司张家港支行不超过 865 万元的银行贷款提供连带责任保证担保。

后因江苏中兴铜业有限公司未能按时偿还上述借款合同项下的贷款本金及利息，华夏银行股份有限公司张家港支行向共同被告汉风科技、汉风电气、王兴中、陆霞飞提起诉讼，经各方协商达成协议，江苏省张家港市人民法院于 2016 年 4 月 5 日出具民事调解书（（2016）苏 0582 民初 1327 号），约定由汉风电气、汉风科技代偿借款本金 865 万元及律师费用和诉讼费用等，其中借款本金 865 万采用分期支付的方式偿还。

截至报告出具日，汉风电气已代江苏中兴铜业有限公司偿还贷款本金 215 万元，尚余贷款本金 650 万元未偿还。汉风科技股东陈卫祖、张群慧已将未偿还金额相应的现金交付汉风科技用于继续履行代偿

责任。

本次收益法评估中已将上述代偿金额及相应负债作为非经营资产及负债考虑。

6. 经评估人员清查了解，2016 年 10 月 26 日，苏州汉风科技发展有限公司与张家港市嘉恒科技发展有限公司在签订了土地及房屋转让协议，转让房产的房屋产权证为张房权证乐字第 0000263816 号、张房权证乐字第 0000263817 号-1-3 号，转让土地的土地权证编号为张国用（2015）第 0780002 号，转让金额为 16,800,000.00 元。转让后，苏州汉风科技发展有限公司不再持有上述房产及土地。对于上述房产及土地，本次按照转让价格并扣除实际税费后进行评估。
7. 经评估人员清查了解，汉风科技房屋建筑物明细表中的建筑面积合计 16,029.07 平方米，其中无证面积 40 平方米，无证建筑物系门卫，建筑面积由汉风科技提供，并由评估人员现场清查核实后确认，今后汉风科技补办房产证时实际面积若有不同，应以房地产部门实际测量的结果为准。本次评估未考虑该产权瑕疵对评估结论的影响。
8. 汉风科技向江苏张家港农村商业银行借入的短期借款账面余额 1000 万元系抵押借款，抵押物为汉风科技位于张家港市常阴沙现代农业示范园区工业集中区的土地（权证编号张国用（2015）第 0780002）和房屋建筑物（权证编号：张房产证乐字第 0000263817 号、张房产证乐字第 0000263817 号）。本次评估未考虑抵押事项对评估结论的影响。
9. 汉风科技向江苏银行张家港支行借入的长期借款账面余额 2000 万元系抵押借款，抵押物为汉风科技位于张家港市经济开发区东南大道的土地和房屋建筑物（权证编号：苏（2016）张家港市不动产权第 0018219 号）。本次评估未考虑抵押事项对评估结论的影响。
10. 经评估人员清查了解，根据财政部和国家税务总局 2010 年 12 月 30 日“财税〔2010〕110 号”文《关于促进节能服务产业发展增值税、营业税和企业所得税政策问题的通知》，苏州汉风科技发展有限公司对符合条件的合同能源管理项目，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年按照 25% 的法定税率减半征收企业所得税。如未来年度上述税率优惠政策不发生重大变化，预测期内合同能源管理项目收入按照上述税收优惠政策进行所得税测算；由于 2017 年设备销售业务占比较大，而设备销售收入不享受上述税收优惠政策，因此 2017

年对合同能源管理项目和设备销售项目单独测算所得税。对于 2021 年及永续年所得税，本次评估基于谨慎性原则，按照 25% 的法定税率减半进行预测。特提请报告使用者关注。

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

12. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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

### 十三、评估报告使用限制说明

#### I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

#### II. 评估报告使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2016 年 8 月 31 日至 2017 年 8 月 30 日。超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

#### III. 涉及国有资产项目的特殊约定

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

#### IV. 评估报告解释权

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

#### 十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 11 月 28 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

首席评估师

梁 彬

签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

於隽蓉

Tel:021-52402166

方 明



其他主要评估人员

封俊、施琪、郭兴华

报告出具日期

2016 年 11 月 28 日

公司地址  
联系电话  
网址

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

Copyright© GCPVBook

## 企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 江苏维尔利环保科技股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的苏州汉风科技发展有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0936166 号

序号 附件名称

1. 江苏维尔利环保科技股份有限公司董事会决议
2. 苏州汉风科技发展有限公司股东会决议
3. 江苏维尔利环保科技股份有限公司营业执照
4. 苏州汉风科技发展有限公司营业执照
5. 苏州汉风科技发展有限公司验资报告
6. 苏州汉风科技发展有限公司专项审计报告
7. 苏州汉风科技发展有限公司房地产权证及其其他权利证明
8. 评估委托方和相关当事方承诺函
9. 评估业务约定书
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
12. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
13. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
14. 资产清单或资产汇总表