



众联资产评估有限公司  
ZHONG LIAN  
ASSETS & APPRAISAL CO.,LTD

凯迪生态环境科技股份有限公司拟股权收购  
所涉及的松桃凯迪绿色能源开发有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 评估报告

众联评报字[2017]第 1113 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年五月十二日

## 目 录

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 第一部分、资产评估师声明.....                | 1  |
| 第二部分、评估报告摘要.....                 | 4  |
| 第三部分、评估报告正文.....                 | 7  |
| 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者..... | 8  |
| 二、评估目的、.....                     | 10 |
| 三、评估对象和评估范围.....                 | 10 |
| 四、价值类型及其定义.....                  | 15 |
| 五、评估基准日.....                     | 15 |
| 六、评估依据.....                      | 15 |
| 七、评估方法.....                      | 18 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况.....           | 23 |
| 九、评估假设.....                      | 26 |
| 十、评估结论.....                      | 26 |
| 十一、特别事项说明.....                   | 27 |
| 十二、评估报告使用限制说明.....               | 28 |
| 十三、评估报告日.....                    | 29 |
| 第四部分、评估报告附件.....                 | 30 |
| 一、委托方及被评估单位营业执照.....             | 31 |
| 二、评估对象所涉及的主要权属证明资料.....          | 32 |
| 三、委托方和相关当事方的承诺函.....             | 33 |
| 四、评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件.....     | 35 |
| 五、评估对象涉及的财务资料.....               | 36 |

## 第一部分、资产评估师声明

## 资产评估师声明

凯迪生态环境科技股份有限公司：

1、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。

2、评估对象涉及的资产、负债清单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。

3、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。

4、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。

评估对象的法律权属及其证明资料系被评估单位提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、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限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论的使用在评估报告中载明的评估基准日一年内有效。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。

7、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、资产评估师执行资产评估业务是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用

者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

## 第二部分、评估报告摘要

凯迪生态环境科技股份有限公司拟股权收购  
所涉及的松桃凯迪绿色能源开发有限公司  
股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

众联评报字[2017]第 1113 号

### 摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受凯迪生态环境科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对凯迪生态环境科技股份有限公司拟股权收购所涉及的松桃凯迪绿色能源开发有限公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况揭示如下：

一、评估目的：本次评估是为了凯迪生态环境科技股份有限公司拟股权收购，对所涉及的松桃凯迪绿色能源开发有限公司在 2016 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：本次评估的评估对象为松桃凯迪绿色能源开发有限公司的股东全部权益价值，评估范围是松桃凯迪绿色能源开发有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

四、评估基准日：2016 年 12 月 31 日。

五、评估方法：依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估采用资产基础法。

六、评估结论与报告使用有效期：

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日持续经营前提下,松桃凯迪绿色能源开发有限公司经湖北德承会计师事务所有限公司审计后的总资产为 41,444.89 万元,总负债为 35,771.90 万元,净资产为 5,672.99 万元;评估后的总资产为 42,981.57 万元,总负债为 35,771.90 万元,净资产为 7,209.67 万元,净资产评估增值 1,536.68 万元,增值率 27.09%。

根据国家有关部门规定,评估报告使用有效期为一年(2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日)。超过一年,需重新进行资产评估。

七、重要提示:本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用,不得用于其他目的和用途。未经委托方许可,评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规另有规定的除外。

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。

## 第三部分、评估报告正文

凯迪生态环境科技股份有限公司拟股权收购  
所涉及的松桃凯迪绿色能源开发有限公司  
股东全部权益价值评估项目

**评估报告**

众联评报字[2017]第 1113 号

凯迪生态环境科技股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对凯迪生态环境科技股份有限公司拟股权收购涉及的松桃凯迪绿色能源开发有限公司股东全部权益在 2016 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、股权持有人、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

法定中文名称：凯迪生态环境科技股份有限公司

公司 A 股上市交易所：深圳证券交易所

证券简称：凯迪生态

证券代码：000939

住所：武汉市东湖新技术开发区江夏大道特 1 号凯迪大厦

法定代表人：李林芝

注册资本：150729.237200 万元人民币

企业类型：股份有限公司(上市)

经营范围：生态环境技术研发、生态环境工程的投资、建设及运营；电源的开发、投资和经营；电力（热力）生产和销售；灰渣利用；机电设备的安装修理；电力建设总承包，电力及环境工程的勘测、咨询、设计和监理；电厂运营检修、调试服务；生物质燃料原料的收集、加工、成型、销售，生物质原料加工设备的研发、生产及销售；

物流、运输；林业资源的投资、开发利用，园林绿化，农林产品的加工、销售；碳资产的开发及交易；页岩气及煤层气的勘探技术研发、综合利用；煤炭勘探、生产及销售；货物进出口、技术引进转让；投资业务。（上述经营范围中国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定期限内经营）

凯迪生态环境科技股份有限公司是境内公开发行股票并在深圳证券交易所上市的股份有限公司。公司于 1993 年 3 月 26 日取得武汉市工商行政管理局核发的 420100000081699 号《企业法人营业执照》，经中国证监会证监发行字[1999]86 号文核准，公司于 1999 年 7 月 22 日采用“上网定价”方式向社会公开发行人民币普通股股票。该人民币普通股股票经深圳证券交易所深证上[1999]85 号文审查同意，于 1999 年 9 月 23 日在深圳证券交易所挂牌上市。

## （二）股权持有人概况

名称：洋浦长江投资有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：洋浦瑞丰小区前楼 208 房

法定代表人：陈小银

注册资本：人民币陆仟万元

成立日期：1999 年 05 月 28 日

经营期限：1999 年 05 月 28 日至 2019 年 05 月 28 日

经营范围：电力设备、电力控制系统、仪器仪表的制造及销售，电子产品、科技开发、建材、钢材、矿产品的销售，仓储业，高科技开发，咨询服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

## （三）被评估单位概况

名称：松桃凯迪绿色能源开发有限公司

住所：贵州省铜仁市松桃苗族自治县蓼皋镇公园路龙塘湾

法定代表人：陈小银

注册资本：捌仟壹佰万元整

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2012年03月15日

经营期限：2010年09月19日至2030年09月18日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（绿色能源的开发与管理，生物质能源林基地投资和建设，生物质能源产品投资和开发，有机农业基地建设。（国家有专项规定的项目须经审批后方可经营）

#### （四）委托方与被评估单位的关系

委托方为此次交易行为的资产购买方，被评估单位与委托方相互无参股关系。

#### （五）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为委托方管理层、被评估单位的相关股东及相关监管机构等。

## 二、评估目的

本次评估是为了凯迪生态环境科技股份有限公司拟股权收购，对所涉及的松桃凯迪绿色能源开发有限公司在2016年12月31日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是松桃凯迪绿色能源开发有限公司股东全部权益价值。

#### （1）企业基本情况

名称：松桃凯迪绿色能源开发有限公司

住所：贵州省铜仁市松桃苗族自治县蓼皋镇公园路龙塘湾

法定代表人：陈小银

注册资本：捌仟壹佰万元整

公司类型： 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2012年03月15日

经营期限：2010年09月19日至2030年09月18日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（绿色能源的开发与管理，生物质能源林基地投资和建设，生物质能源产品投资和开发，有机农业基地建设。（国家有专项规定的项目须经审批后方可经营））

## （2）公司概况

松桃凯迪绿色能源开发有限公司（以下简称松桃凯迪电厂）是由阳光凯迪新能源集团有限公司独家投资建设、以生物质为燃料的火力发电厂，是国家鼓励发展的新能源企业。成立于2012年03月15日，注册资本捌仟壹佰万元整人民币，公司坐落在松桃县城北工业园内，距离县城中心约3公里，建设规模为1×30MW机组，总投资约3.5亿元。发电项目于2012年经贵州省发改委核准（批复文号：黔能源新能【2012】276号），2011年8月开工建设，2014年4月25日通过72+24小时调试正式投产。

松桃凯迪电厂主要是利用边角料、锯末、卷板皮、树皮、薪柴、稻壳、废模版、秸秆等农林废弃物作为燃料进行发电。燃料公司主要是负责生物质燃料的收集、运输、破碎、储存等工作。燃料经过破碎达到合适粒度，在储料场进行合理掺配后，通过皮带输送机送入锅炉进行充分燃烧放出大量的热能，化学处理过的除盐水通过锅炉受热面吸收热能将其加热成为高温高压蒸汽送至汽轮机，高压蒸汽在汽轮机内膨胀做功，冲动转子高速旋转产生机械能并带动发电机转子高速旋转产生磁场，发电机利用电磁感应原理把机械能转换为电能，再经过变压器升压后送入南方电网。汽轮机做完功的余汽，通过凝汽器利用循环水冷却换热凝结成水，然后经过给水泵升压送入锅炉再次吸热利用。锅炉燃烧后产生的炉渣将通过冷渣机冷却收集至渣库，布袋除尘器会将烟气中的灰尘收集通过气力输灰系统送入灰库，灰渣作为生物有机肥料厂和水泥厂的原辅料进行综合利用。

电厂产生的炉灰储存在密闭的灰库里，定期通过灰罐车外运至生物有机肥厂作为加工有机肥的原料；炉渣部分作为锅炉床料循环使用，另外部分作为水泥厂的辅助料，由水泥厂拉走进行加工制造水泥；灰渣在运输的过程中不产生二次污染。

松桃凯迪电厂隶属铜仁市电力调度中心管辖调度,电厂每年4月份与铜仁市供电局签订并网调度管理协议。电厂每次启停机均按照要求向铜仁地调申请并获得批准后再执行,所发电能接入到贵州电网公司松桃110KV松溪变电站,全部销售给贵州电网公司,除此之外本公司没有其他业务经营行为。

### (3) 近三年资产、负债、经营状况

松桃凯迪绿色能源开发有限公司近几年财务状况及经营成果情况见下表:

金额单位:人民币元

| 项 目    | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|------------------|
| 一、资产总额 | 374,575,668.68   | 416,417,995.49   | 414,448,840.64   |
| 二、负债总额 | 293,575,668.68   | 336,917,789.30   | 357,718,933.99   |
| 三、净资产  | 81,000,000.00    | 79,500,206.19    | 56,729,906.65    |
| 项 目    | 2014 年 1-12 月    | 2015 年 1-12 月    | 2016 年 1-12 月    |
| 四、营业收入 | -                | 11,422,488.83    | 51,519,775.23    |
| 五、营业成本 | -                | 9,308,417.14     | 41,171,736.16    |
| 五、净利润  | -                | -2,404,091.87    | -22,770,299.54   |

以上 2014 年度会计报表业经众环海华会计师事务所(普通特殊合伙)审计,出具众环审字【2015】第 011042 号《审计报告》,2015、2016 年报数据经湖北德承会计师事务所有限公司审计,并出具德承审字(2017)049 号无保留意见《审计报告》。

### (4) 企业的主要会计政策

该公司以持续经营为前提,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。该公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。公司记账本位币为人民币。

### (5) 企业主要资产负债概况

企业资产负债包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、流动负债、非流动负债等。

流动资产账面值 82,484,152.30 元,包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货等。

固定资产账面原值 320,455,547.91 元,账面净值 303,903,661.49 元,包括房屋建筑

物、构筑物、机器设备、运输车辆和电子设备等五项。

在建工程账面值 376,000.00 元，包括土建工程道路硬化工程和排水沟改造工程。

无形资产账面值 12,284,302.44 元，为位于松桃苗族自治县蓼皋镇麻旦村的土地使用权，土地面积 224,345 平方米，证载用途和实际用途均为工业，四至为：东临开发区道路，南临湘渝大道，西邻空地。

流动负债账面值 127,917,762.11 元，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等科目。

非流动负债账面值 229,801,171.88 元，主要为长期应付款。

## （二）评估范围

本次评估范围是松桃凯迪绿色能源开发有限公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

本次评估的资产总计 414,448,840.64 元，其中流动资产 82,484,152.30 元、非流动资产 331,964,688.34 元；流动负债 127,917,762.11 元、非流动负债 229,801,171.88 元；净资产 56,729,906.65 元。评估范围详见下表（金额单位：元）：

单位：人民币元

| 科目名称      | 账面价值           | 科目名称         | 账面价值           |
|-----------|----------------|--------------|----------------|
| 一、流动资产合计  | 82,484,152.30  | 四、流动负债合计     | 127,917,762.11 |
| 货币资金      | 25,690,227.42  | 应付账款         | 33,422,652.22  |
| 应收账款      | 16,894,394.17  | 应付职工薪酬       | 398,384.58     |
| 其他应收款     | 38,457,792.25  | 应交税费         | 3,645,564.56   |
| 存货        | 1,441,738.46   | 其他应付款        | 90,451,160.75  |
| 二、非流动资产合计 | 331,964,688.34 | 五、非流动负债合计    | 229,801,171.88 |
| 长期应收款     | 12,500,000.00  | 长期应付款        | 229,801,171.88 |
| 固定资产      | 303,903,661.49 |              |                |
| 在建工程      | 376,000.00     |              |                |
| 无形资产      | 12,284,302.44  |              |                |
| 递延所得税资产   | 2,900,724.41   | 六、负债总计       | 357,718,933.99 |
| 三、资产总计    | 414,448,840.64 | 七、净资产（所有者权益） | 56,729,906.65  |

以上评估范围与被评估企业所申报评估的资产范围一致，并且经湖北德承会计师事务所有限公司审计，并出具的德承审字（2017）049 号《审计报告》，审计意见为标准无保留意见。

### 1、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次松桃凯迪绿色能源开发有限公司申报的纳入评估的实物资产为存货、固定资产和在建工程。

#### (1) 存货

存货申报的账面价值为 1,441,738.46 元，均是原材料。截止 2016 年 12 月 31 日，被评估单位的存货主要分布在电厂库区。

#### (2) 固定资产

松桃凯迪绿色能源开发有限公司申报评估的房屋建(构)筑物位于松桃苗族自治县蓼皋镇麻旦村。企业东临开发区道路，南临湘渝大道，西邻空地，用地形状基本呈矩形。本次申报评估的固定资产为房屋建筑物及设备两大类，各类资产的具体情况为：

房屋建筑物类资产：

A、厂区总体分为两个区域，主生产区、辅助生产及附属建筑区；

B、此次申报评估房屋建筑物的结构形式中，主要生产用房及构筑物为钢筋混凝土结构，辅助生产及配套用房主要为钢混结构，大部分构筑物皆为砼构造；

C、房屋建筑物类主体资产于 2014 年 4 月正式建成；

D、因行业性质决定了部分生产性用房处于高温或振动作业环境中，对建筑物强度、材料等要求较高，并对其经济使用年限造成较大的影响；

E、由于电厂的特殊性，建(构)筑物常处于较大荷载下工作，对地基的处理亦与其他厂房不同，因而厂区内建(构)筑物基础均进行深层搅拌喷粉桩处理，少数地方追加使用沉管灌注桩、钻孔灌注桩。

设备类资产：

目前建有规模为 1×30MW 汽轮发电机组，锅炉采用节能、环保效益显著的 2×65t/h 循环流化床锅炉，汽机采用次高压中温抽汽凝汽式汽轮发电机组。工程于 2014 年 4 月开工。

公司发电机组设备布置在主厂房内。根据电力行业分类方法，主要分为热力系统、燃料供应系统、除灰、除渣系统、化学水处理系统、供水系统、电气系统、热工控制系统、附属生产系统等。

#### (3) 在建工程

松桃凯迪绿色能源开发有限公司的在建工程位于松桃苗族自治县蓼皋镇麻旦村。

在建工程——土建工程包括土建工程道路硬化工程和排水沟改造工程。

## 2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无此申报。

## 3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

列入本次评估范围的资产及负债由湖北德承会计师事务所有限公司出具德承审字(2017)049号无保留意见《审计报告》。本次评估引用该审计结果作为基础数据(评估申报账面值),评估价值中未引用其他机构的评估结论。

## 四、价值类型及其定义

本次评估,充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定,确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是2016年12月31日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的,由委托方与被评估单位共同协商确定。其成立的理由和条件是:

- (一)与企业年度财务报告期相衔接;
- (二)与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平(资料)均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

## 六、评估依据

### (一)行为依据

湖北众联资产评估有限公司与凯迪生态环境科技股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

### (二)法律依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第四十三号，2013年6月29日修订版）；

3、《中华人民共和国资产评估法》2016年12月1日起施行，十二届全国人大常委会第二十一次会议通过；

4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5、《上市公司收购管理办法》（中国证监会令第108号）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订）；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，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修订）；

8、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，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修订）；

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布）；

10、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）；

11、《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2014》；

12、《房地产估价规范 GB/T50291-2015》；

13、《企业会计准则—基本准则》财政部令第33号（2006年2月15日）；

### （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[2011]230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[2011]230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——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 10、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2010]227号）；
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 12、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 15、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 16、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）。

#### （四）权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、土地和房产权属证明文件；
- 3、车辆行驶证及相关权属证明；
- 4、重大机器设备的购置发票。

#### （五）定价依据

- 1、《电力建设工程概（预）算定额》（2013版）；
- 2、《建筑安装工程工期定额》；
- 3、原建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 5、铜仁市建设工程造价管理站公布的南平市建筑工程造价信息与工程相关的主要建筑材料信息；
- 6、《建筑工程预算估价实用手册》（中国建材工业出版社1998年8月版）；
- 7、铜仁市建设项目应收各种规费取费标准的文件；
- 8、国家有关部门公布的物价指数；
- 9、机械工业信息研究院2016年《中国机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价格资料；网上询价；
- 10、评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；

- 11、《松桃苗族自治县土地定级及基准地价评估技术报告》;
- 12、被评估单位提供的其他法律凭证资料;
- 13、评估机构掌握的有关地价成交信息和其它有关资料。
- 14、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格;
- 15、中华人民共和国商务部、国家发改委、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012年第12号令);
- 16、国务院2000年第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- 17、财政部、国家税务总局颁布的《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);
- 18、中国人民银行金融机构贷款基准利率表;
- 19、企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备鉴定表》，设备运行记录及检修记录、生产工艺流程、设备管理制度等有关资料;
- 20、《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发〔2006〕307号)和《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发〔2008〕308号);
- 21、铜仁市国土局公布的土地成交信息;
- 22、被评估单位提供的国有土地使用证;
- 23、被评估单位提供的各种情况说明;
- 24、被评估单位提供的权属资料;
- 25、被评估单位提供的部分工程预决算资料;
- 26、被评估单位与施工单位签订的各种建筑施工合同;
- 27、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料;
- 28、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料;
- 29、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》;
- 30、评估人员通过现场勘察记录的工作底稿以及了解市场信息掌握的资料。

## 七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行企业价值评估时采取的评估技术思路有市场法、资产基础法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结

合待估企业的价值类型、评估对象的具体性质,可搜集数据和信息资料的制约等因素,综合考虑,适当选取。

### 1、市场法

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。运用市场法时,要求有充分的市场交易数据并有可比的参考企业或交易案例;要求参考企业或交易案例与被评估企业属于同一行业、从事相同或类似的业务或受相同经济因素影响;能够收集参考企业或交易案例的经营和财务信息及相关资料等。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制,我们很难在市场上找到与被评估单位相类似的参照物及交易情况。因此我们未采用市场法进行评估。

### 2、收益法

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。收益法适用于成立时间较长、有比较完整的历史经营资料、未来收益可以较为准确地预测、且可以获取充分的评估资料的单位。

被评估单位 2015 年至 2016 年由于原材料价格不利波动等因素的影响,造成持续亏损和现金流的不充沛。采用收益法初步预测结果为负数,对企业价值的反映不具合理性。本项目评估不采用收益法。

### 3、资产基础法

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。被评估单位各项资产、负债资料齐备,满足采用成本途径评估的要求,故可以采用成本法进行评估。即以重置各项生产要素为假设,先对评估范围内的各单项资产运用相适宜的评估方法分别得出其评估值,累加求和后,再扣减相关负债的评估值,最后得出被评估单位净资产(权益)的评估值。

由于委估资产主要是生物质发电行业经营性资产,本次评估以持续使用和公开市场为前提,被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用,适宜采用资产基础法进行评估。

各类资产的评估方法简述如下:

#### 1、关于设备类资产的评估

评估值=重置全价×成新率

#### (1) 重置全价的确定

设备重置全价=设备购置费+安装工程费+其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

##### A、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2013 年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

##### B、运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

##### C、安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

##### D、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

##### E、资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本=(设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

车辆重置全价：根据现行市场成交价格，加上购置附加税和牌照等费用计算得

出。

## (2) 确定成新率

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术资料、现场考察，从设备的实际技术状况、利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗。

### 机器设备

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅机器设备的技术档案、现场考察，从机器设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率，年限法的成新率计算公式为：

$$\text{成新率} = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

### 运输车辆

依据中华人民共和国商务部、国家发改委、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》（2012 年第 12 号令）规定的寿命年限、行驶里程测算出成新率，取其低者确定理论成新率，综合现场勘察的实际车况确定。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

技术鉴定成新率通过打分法获得。

## 2、关于房产类资产的评估

房产类资产的评估主要采用成本法。

成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

$$\text{房屋建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### (1) 重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期费用} + \text{其他费用} + \text{资金成本} + \text{利润}$$

#### ① 建安工程造价

主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）

算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的现行定额，计算出定额直接费，按规定费用标准依次计取构件增值税、其他直接费、间接费、计划利润、税金、依据评估基准日当地建筑材料市场价格计算出定额直接费中主要材料价差，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

#### ②房屋建筑物前期费用及其它费用

根据洪雅的有关建设工程取费规定，采用其现行标准计算。

#### ③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日国内基本建设贷款利率计算。

#### ④开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

#### (2)成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

理论成新率=[(经济耐用年限—已使用年数)÷经济耐用年限]×100%

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

### 3、关于土地使用权的评估

本次评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产

市场的发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用成本逼近法和基准地价系数修正法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

①由于委估宗地当地的征地成本统计资料较为详细，故可选用成本逼近法进行评估；

②由于委估宗地位于基准地价覆盖区内，故可采用基准地价系数修正法进行估价；

③由于估价对象宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于用收益还原法和剩余法；

④由于松桃县近三年没有工业用地挂牌成交，故不适合采用市场法。

#### 4、关于在建工程的评估

审查评估基准日在建工程形象进度与付款进度是否相符，以核实后的被评估单位对此项资产已投入的资金（即账面价值）作为评估值。

#### 5、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核调整后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。对实物形态的流动资产（存货），主要采用重置成本法或现行市价法。即在清查核实其数量及其在基准日实际状态的基础上确定重置成本，或以现行市场交易价格为基础确定评估值。

#### 6、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估委托合同书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

### （一）接受委托及准备阶段

（1）我公司接受凯迪生态环境科技股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、松桃凯迪绿色能源开发有限公司产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

（2）签订“资产评估业务委托合同书”，明确双方各自承担的责任和义务。

（3）在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

（4）依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员组成四个专业评估小组进行现场评估工作，即机器设备组、房屋建筑物及土地组、财务组、综合组，并配备了相应的专业评估人员。

（5）进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

### （二）现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对存货资产真实性的查证，通过实物盘点方式确认其真实性。

对房屋建筑物，评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损耗、大修记录、维护保养等。确定房屋存在的真实性和被评估单位产权的合法性。

对机器设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，并通过查阅设备的运行记录、大修记录，了解设备的完好状况，对价格高的关键设备，请专业人员配合作好技术鉴定；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。由企业对上述情况进行确认，并对账面值进行调整，对需检测、验证的，建议企业办理有关处置手续。

对土地使用权，根据估价对象的具体情况，核实了土地的登记状况、土地的权利状况及地上附着物状况，考虑了对地价有影响的各种因素，如：地理位置与自然环境、行政区划、经济发展和产业布局、土地供给状况及历史文化背景、区域经济地理位置、区域交通状况、区域基础设施以及个别因素等。

对在建工程，评估人员对照被评估单位提供的清查评估明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括在建工程的具体内容、开工日期、结算方式、实际完工程度和工程量、实际支付款项，注意了解评估基准日后新发生款项及支付人。

### （三）评定估算及综合处理阶段

对采用成本法评估的资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场价格确定重置成本，在清查核实及现场勘察的基础上，考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。

### （四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组采用资产基础法对股东全部权益价值的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

- 1、松桃凯迪绿色能源开发有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- 2、松桃凯迪绿色能源开发有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；
- 3、国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；
- 4、假设相关单位提供的资料真实；
- 5、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。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对松桃凯迪绿色能源开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

本次采用资产基础法评估得出如下评估结论：在评估基准日 2016 年 12 月 31 日持续经营的前提下，总资产评估值 42,981.57 万元，评估增值 1,536.68 万元，增值率 3.71%；总负债评估值 35,771.90 万元，无评估增减值；净资产评估值 7,209.67 万元，评估增值 1,536.68 万元，增值率 27.09%。具体评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

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 | 8,248.42 | 8,474.12 | 225.70 | 2.74       |

|           |    |           |           |           |        |
|-----------|----|-----------|-----------|-----------|--------|
| 非流动资产     | 2  | 33,196.47 | 34,507.45 | 1,310.98  | 3.95   |
| 其中：长期股权投资 | 3  |           |           |           |        |
| 长期应收款     | 4  | 1,250.00  | 1,250.00  | -         | -      |
| 固定资产      | 5  | 30,390.37 | 27,624.36 | -2,766.01 | -9.10  |
| 在建工程      | 6  | 37.60     | 37.60     | -         | -      |
| 无形资产      | 7  | 1,228.43  | 5,361.85  | 4,133.42  | 336.48 |
| 商誉        | 8  |           |           |           |        |
| 长期待摊费用    | 9  |           |           |           |        |
| 递延所得税资产   | 10 | 290.07    | 233.65    | -56.42    | -19.45 |
| 资产总计      | 11 | 41,444.89 | 42,981.57 | 1,536.68  | 3.71   |
| 流动负债      | 12 | 12,791.78 | 12,791.78 | -         | -      |
| 非流动负债     | 13 | 22,980.12 | 22,980.12 | -         | -      |
| 负债总计      | 14 | 35,771.90 | 35,771.90 | -         | -      |
| 净资产       | 15 | 5,672.99  | 7,209.67  | 1,536.68  | 27.09  |

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1、本次评估是在被评估单位基准日财务报表已经审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告是本次评估的重要依据。

2、松桃凯迪绿色能源开发有限公司以其全部固定资产（详见租赁设备清单）与中民国际融资租赁股份有限公司进行售后回租，合同编号为 CMIFL-2016-045-SB-HZ，合同金额为 250,000,000.00 元。阳光凯迪新能源集团有限公司为该笔融资租赁提供保证担保(法人保证合同编号：CMIFL-2016-045-SB-HZ-BZ)。松桃凯迪绿色能源开发有限公司以其土地使用权（松国用（2012 第 1117 号））为此笔融资租赁提供抵押担保，以其出质人存续期间内产生的电费收费权为此笔融资租赁提供质押担保。根据合同补充协议（CMIFL-2016-045-SB-HZ-BC），阳光凯迪新能源集团有限公司为联合承租人。洋浦长江投资有限公司以持有的松桃凯迪绿色能源开发有限公司 100%股权为此笔融资租赁提供质押担保。

3、本次评估的房屋建筑物及构筑物，均未办理房屋所有权证，房屋建筑物及构筑物的面积以企业测量提供的面积作为评估依据，如与专业测量机构测量的实际建筑面积不符，则应作相应的调整甚至从新评估。

4、企业应交税费科目，待税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结

果应根据稽查结论作相应调整。

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书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

6、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；

7、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对2016年12月31日这一基准日被评估资产价值的客观反映。

8、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。

9、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）未征得评估机构同意，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。

(三) 根据国家有关部门的规定, 评估报告使用有效期为一年(2016年12月31日至2017年12月30日)。超过一年, 需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时, 应关注上述报告使用限制事项。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为2017年5月12日, 是资产评估师形成最终专业意见的日期。

法定代表人(签章):

胡家望

资产评估师(签章):

资产评估师  
张曙明  
42000176

资产评估师  
罗利华  
42100020

湖北众联资产评估有限公司



## 第四部分、评估报告附件

## 一、委托方及被评估单位营业执照



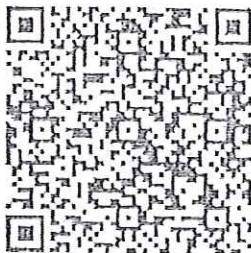
# 营业执照

(副本)

No. 91420100300019029L

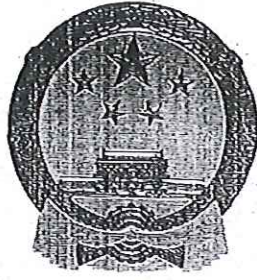
名称 凯迪生态环境科技股份有限公司  
类型 股份有限公司(上市)  
住所 武汉市东湖新技术开发区江夏大道特1号凯迪大厦  
法定代表人 李林芝  
注册资本 壹拾伍亿零柒佰贰拾玖万贰仟叁佰柒拾贰元整  
成立日期 1993年02月26日  
营业期限 1993年02月26日至\*\*\*\*

经营范围 生态环境技术研发、生态环境工程的投资、建设及运营；电源的开发、投资和经营；电力（热力）生产和销售；灰渣利用；机电设备的安装修理；电力建设总承包，电力及环境工程的勘测、咨询、设计和监理；电厂运营检修、调试服务；生物质燃料原料的收集、加工、成型、销售；生物质原料加工设备的研发、生产及销售；物流、运输；林业资源的投资、开发利用，园林绿化，农林产品的加工、销售；碳资产的开发及交易；页岩气及煤层气的勘探技术研发、综合利用；煤炭勘探、生产及销售；货物进出口、技术引进转让；投资业务。（上述经营范围中国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定期限内经营）\*\*\*\*



登记机关

2015年 9 月 21 日



# 营业执照

统一社会信用代码 915206285609237008

名称 松桃凯迪绿色能源开发有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)  
住所 贵州省铜仁市松桃苗族自治县黎安镇公同路龙潭湾  
法定代表人 陈小银  
注册资本 捌仟壹佰万元整  
成立日期 2012年03月15日  
营业期限 2010年09月19日至2030年09月18日  
经营范围 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(绿色能源的开发与管理;生物质能源林基地投资和建设;生物质能源产品投资和开发;有机农业基地建设。(国家有专项规定的项目须经审批后方可经营))



登记机关  
2016

03 02  
年 月 日

## 二、评估对象所涉及的主要权属证明资料

松 国 用 ( 2012 ) 第 1117 号

|         |                       |      |           |                  |
|---------|-----------------------|------|-----------|------------------|
| 土地使用权人  | 松桃凯迪绿色能源开发有限公司        |      |           |                  |
| 座 落     | 翠屏镇麻旦村                |      |           |                  |
| 地 号     | 0                     | 图 号  | 0         |                  |
| 地类 (用途) | 工业                    | 取得价格 | 0         |                  |
| 使用权类型   | 出 让                   | 终止日期 | 2032-5-18 |                  |
| 使用权面积   | 224345 M <sup>2</sup> | 其 中  | 独用面积      | M <sup>2</sup>   |
|         |                       |      | 分摊面积      | 0 M <sup>2</sup> |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

松桃苗族自治县人民政府 (章)  
2012 年 10 月 24 日

记 事

登 记 机 关

证书监制机关



中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 贵DN0579 车辆类型 小型轿车

所有人 松桃凯通绿色能源开发有限公司

住址 贵州省松桃苗族自治县寨桑镇公园路龙塘

使用性质 非营运 品牌型号 奇瑞牌 SVW71820QD

贵州省铜仁市 车辆识别代号 VIN 1SV791334CN070197

地区公安局 发动机号码 278184

交通警察支队 注册日期 2012-10-26 发证日期 2012-10-26

号牌号码 贵DN0579 档案编号 522748000128

核定载人数 5人 总质量 1595kg

整备质量 1220kg 核定载质量

外廓尺寸 4687×1700×1450mm 准牵引总质量

注

检验有效期至2014年10月贵D(松桃)

检验记录

522748000128

贵DN0579 检验有效期至2016年10月贵D(侗管)

贵DN0579 检验有效期至2018年10月贵D(松桃)

松桃苗族自治县

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码: 豫D8665 车辆类型: 小型轿车

所有人: 郑州铁路集装箱运输有限公司

住址: 郑州市郑东新区商务内环路1号

使用性质: 非营运 品牌型号: 桑塔纳 沪7182050

车辆识别代号: 1S1T97339C1570240

发动机号码: 778402

发证日期: 2012-10-12

号牌号码: 豫D8665 档案编号: 2248009124

排量: 1829ml 核定载质量: 1595kg

外长: 4524mm 外宽: 1798mm 外高: 1450mm

检验有效期至2014年10月止(初次检验)

52220003620075

检验有效期至2014年10月止(初次检验)



### 三、委托方和相关当事方的承诺函

---

## 评估委托方承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因 凯迪生态环境科技股份有限公司股权收购 事宜，你公司将对该经济行为所涉及的松桃凯迪绿色能源开发有限公司的股东全部权益价值在2016年12月31日所表现的市场价值进行了评定估算。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作；
- 6、所提供财务数据是合理、谨慎、诚信的。

委托方：（盖章）凯迪生态环境科技股份有限公司

法定代表人：（签名/签章）

二〇一七年一月十八日

## 被评估单位承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因 凯迪生态环境科技股份有限公司股权收购 事宜，你公司将对该经济行为所涉及的松桃凯迪绿色能源开发有限公司的股东全部权益在2016年12月31日所表现的市场价值进行了评定估算。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作；
- 6、所提供财务数据是合理、谨慎、诚信的。

被评估单位法定代表人/授权代表：

被评估单位印章：松桃凯迪绿色能源开发有限公司



二〇一七年一月十九日

## 资产评估师承诺函

凯迪生态环境科技股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对凯迪生态环境科技股份有限公司拟股权收购，所涉及的松桃凯迪绿色能源开发有限公司股东全部权益以 2016 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



二〇一七年五月十二日

#### **四、评估机构及签字资产评估师 资质、资格证明文件**



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914201061775704556

名称 湖北众联资产评估有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 武汉市武昌区东湖路169号1栋4层  
法定代表人 胡家望  
注册资本 贰佰万元整  
成立日期 1991年10月10日  
营业期限 1999年12月24日至\*\*\*\*  
经营范围

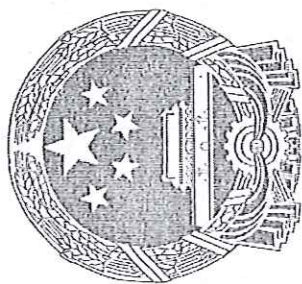
证券业务资产、金融资产、资源类资产、房地产、企业信誉、  
税基的评估；企业拍卖、转让、兼并、出售、联营、股份经营  
、与外国公司合资合作经营的资产评估；企业清算、资产抵押  
、担保、租赁的资产评估；检查财务帐目；审查财务预、决算  
；基建工程的预决算（结算）审计；资产案件、财产纠纷的公  
正业务。\*\*\*\*



登记机关



2016 年 3 月 31 日



# 资产评估资格证书

经审查，湖北众联资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：鄂财绩评[2012]25号

证书编号：42020018

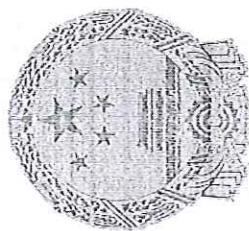
批准机关：

发证时间：2012年8月22日



序列号：00007178

中华人民共和国财政部统一印制



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 湖北  
众联资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：02700009002

序列号：000024



发证时间：二〇〇八年十二月



# 资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名: 张曙明

性别: 男

登记编号: 42000176

单位名称: 湖北众联资产评估有限  
公司



初次登记时间: 1998-12-31

年检信息: 通过



(扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名: 张曙明

本人印鉴:

资产评估师  
张曙明  
42000176



打印时间: 2016年8月15日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址: <http://ex.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：罗利华

性别：女

登记编号：42100020



单位名称：湖北众联资产评估有限  
公司



初次登记时间：2010-06-02

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2016年8月8日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

## 五、评估对象涉及的财务资料

## 审 计 报 告

德承审字(2017)049号

松桃凯迪绿色能源开发有限公司:

我们审计了后附的松桃凯迪绿色能源开发有限公司(以下简称“松桃凯迪公司”)财务报表,包括2016年12月31日的资产负债表,2016年度的利润表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是松桃凯迪公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为,松桃凯迪公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了松桃凯迪公司2016年12月31日的财务状况以及2016年度的经营成果。

湖北德承会计师事务所有限公司

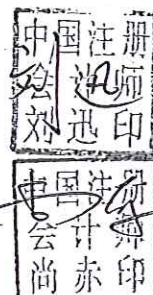


中国

武汉

中国注册会计师

中国注册会计师



2017年5月11日

# 资产负债表(资产)

会企01 表

编制单位：松桃凯迪绿色能源开发有限公司

单位：人民币元

| 资 产                    | 2016年12月31日    | 2015年12月31日    |
|------------------------|----------------|----------------|
| 流动资产：                  |                |                |
| 货币资金                   | 25,690,227.42  | 8,540,690.56   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                |                |
| 应收票据                   |                |                |
| 应收账款                   | 16,894,394.17  | 40,668,626.66  |
| 预付款项                   |                |                |
| 应收利息                   |                |                |
| 应收股利                   |                |                |
| 其他应收款                  | 38,457,792.25  | 37,636,010.41  |
| 存货                     | 1,441,738.46   | 270,644.62     |
| 一年内到期的非流动资产            |                |                |
| 其他流动资产                 |                |                |
| 流动资产合计                 | 82,484,152.30  | 87,115,972.25  |
| 非流动资产：                 |                |                |
| 可供出售金融资产               |                |                |
| 持有至到期投资                |                |                |
| 长期应收款                  | 12,500,000.00  |                |
| 长期股权投资                 |                |                |
| 投资性房地产                 |                |                |
| 固定资产                   | 303,903,661.49 | 314,282,146.23 |
| 在建工程                   | 376,000.00     | 0.00           |
| 工程物资                   |                |                |
| 固定资产清理                 |                |                |
| 生产性生物资产                |                |                |
| 油气资产                   |                |                |
| 无形资产                   | 12,284,302.44  | 12,555,778.80  |
| 开发支出                   |                |                |
| 商誉                     |                |                |
| 长期待摊费用                 |                |                |
| 递延所得税资产                | 2,900,724.41   | 2,464,098.21   |
| 其他非流动资产                |                |                |
| 非流动资产合计                | 331,964,688.34 | 329,302,023.24 |
| 资产总计                   | 414,448,840.64 | 416,417,995.49 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构：

# 资产负债表(负债及股东权益)

会企01 表

编制单位: 松栢凯迪绿色能源开发有限公司

单位: 人民币元

| 负债和所有者权益               | 2016年12月31日    | 2015年12月31日    |
|------------------------|----------------|----------------|
| 流动负债:                  |                |                |
| 短期借款                   |                |                |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                |                |
| 应付票据                   |                |                |
| 应付账款                   | 33,422,652.22  | 2,686,942.77   |
| 预收款项                   |                |                |
| 应付职工薪酬                 | 398,384.58     | 126,520.45     |
| 应交税费                   | 3,645,564.56   | -2,257,394.59  |
| 应付利息                   |                |                |
| 应付股利                   |                |                |
| 其他应付款                  | 90,451,160.75  | 180,600,474.00 |
| 一年内到期的非流动负债            |                | 31,574,040.00  |
| 其他流动负债                 |                |                |
| 流动负债合计                 | 127,917,762.11 | 212,730,582.63 |
| 非流动负债:                 |                |                |
| 长期借款                   |                | 124,187,206.67 |
| 应付债券                   |                |                |
| 长期应付款                  | 229,801,171.88 |                |
| 长期应付职工薪酬               |                |                |
| 专项应付款                  |                |                |
| 预计负债                   |                |                |
| 递延收益                   |                |                |
| 递延所得税负债                |                |                |
| 其他非流动负债                |                |                |
| 非流动负债合计                | 229,801,171.88 | 124,187,206.67 |
| 负债合计                   | 357,718,933.99 | 336,917,789.30 |
| 所有者权益:                 |                |                |
| 实收资本                   | 81,000,000.00  | 81,000,000.00  |
| 资本公积                   |                |                |
| 减: 库存股                 |                |                |
| 其他综合收益                 |                |                |
| 盈余公积                   |                |                |
| 未分配利润                  | -24,270,093.35 | -1,499,793.81  |
| 所有者权益合计                | 56,729,906.65  | 79,500,206.19  |
| 负债和所有者权益总计             | 414,448,840.64 | 416,417,995.49 |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 利润表

会企02 表

编制单位：松桃凯迪绿色能源开发有限公司

单位：人民币元

| 项 目                    | 2016年度         | 2015年度        |
|------------------------|----------------|---------------|
| 一、营业总收入                | 51,519,775.23  | 11,422,488.83 |
| 减：营业成本                 | 41,171,736.16  | 9,308,417.14  |
| 营业税金及附加                |                |               |
| 销售费用                   |                |               |
| 管理费用                   | 19,911,098.85  | 2,080,345.84  |
| 财务费用                   | 11,392,476.24  | 1,753,106.15  |
| 资产减值损失                 | 2,257,014.14   |               |
| 加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列） |                |               |
| 投资收益（损失以“-”号填列）        |                |               |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |                |               |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）      | -23,212,550.16 | -1,719,380.30 |
| 加：营业外收入                | 5,632.00       |               |
| 其中：非流动资产处置利得           |                |               |
| 减：营业外支出                | 7.58           |               |
| 其中：非流动资产处置损失           |                |               |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    | -23,206,925.74 | -1,719,380.30 |
| 减：所得税费用                | -436,626.20    | 684,711.57    |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      | -22,770,299.54 | -2,404,091.87 |
| 五、其他综合收益的税后净额          |                |               |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益   |                |               |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益    |                |               |
| 六、综合收益总额               | -22,770,299.54 | -2,404,091.87 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉东湖路 169 号知音集团东湖办公区三号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：张曙明

联系电话：(027)85856921 85834816

邮政编码：430077