

**北京格林雷斯环保科技有限公司拟进行股权变更  
涉及的股东全部权益价值评估项目**

**资 产 评 估 报 告**

坤元评报〔2017〕1-16号

**坤元资产评估有限公司**

二〇一七年十月七日

# 目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	5
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者 .....	5
二、 评估目的 .....	9
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型及其定义 .....	13
五、 评估基准日 .....	13
六、 评估假设 .....	13
七、 评估依据 .....	14
八、 评估方法 .....	15
九、 评估过程 .....	25
十、 评估结论 .....	26
十一、 特别事项说明 .....	28
十二、 评估报告使用限制说明 .....	29
资产评估报告·附件	
一、 委托方和被评估单位法人营业执照 .....	
二、 评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	
三、 委托方和被评估单位的承诺函 .....	
四、 签字评估师承诺函 .....	
五、 评估机构资格证书 .....	
六、 评估机构法人营业执照 .....	
七、 签字资产评估师职业资格证书登记卡 .....	
评估结果汇总表及明细表 .....	

## 资产评估师声明

1. 就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 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；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场调查，对权属证明、财务会计信息和其他资料进行了一般的核查验证、分析整理。
7. 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，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对评估对象可实现价格的保证。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，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、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，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。

# 北京格林雷斯环保科技有限公司拟进行股权变更 涉及的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕1-16号

## 摘 要

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理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

### 一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为成都天翔环境股份有限公司(以下简称“天翔环境股份公司”),本次资产评估的被评估单位为北京格林雷斯环保科技有限公司(以下简称“格林雷斯公司”)

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

### 二、评估目的

天翔环境股份公司的关联企业北京格林翔云投资管理中心(有限合伙)拟将其持有的格林雷斯公司的股权转让给杭州悦文投资管理合伙企业(有限合伙),为此委托坤元资产评估有限公司对格林雷斯公司的股东全部权益进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供格林雷斯公司股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定,评估对象为涉及上述经济行为的格林雷斯公司的股东全部权益。

评估范围为格林雷斯公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照格林雷斯公司提供的截至2017年6月30日未经审计的会计报表(母公司财务报表口径)反映,资产、负债和股东权益的账面价值分

别为 139,021,456.72 元、40,587,774.51 元和 98,433,682.21 元。

#### **四、价值类型及其定义**

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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 2017 年 6 月 30 日。

#### **六、评估方法**

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

#### **七、评估结论**

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，格林雷斯公司股东全部权益的评估价值为 315,859,800.00 元(大写为人民币叁亿壹仟伍佰捌拾伍万玖仟捌佰元整)。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

#### **八、评估结论的使用有效期**

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起至 2018 年 6 月 29 日止。

#### **九、对评估结论产生影响的特别事项**

1. 纳入本次评估范围的格林雷斯公司对于辽宁华澄环保科技有限公司的长期股权投资，虽然签订了股权转让合同并完成了工商变更登记，但截至评估基准日格林雷斯公司未支付股权转让款，账面价值为 0.00 元，本次对该项长期股权投资保留账面值为评估值。

2. 纳入本次评估范围的可供出售金融资产-北京弗圣威尔科技有限公司和对于北京京环格林环境修复有限公司的长期股权投资，账面价值分别为 2,200,000.00

元和 900,000.00 元，格林雷斯公司提供了上述投资项目的协议、营业执照和章程，未能提供被投资单位截至评估基准日的财务资料。本次对该两项资产保留账面值为评估值。

3. 格林雷斯公司承诺，截至评估基准日，公司不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

**评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。**

# 北京格林雷斯环保科技有限公司拟进行股权变更 涉及的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕1-16号

成都天翔环境股份有限公司：

坤元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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京格林雷斯环保科技有限公司拟进行股权变更涉及的股东全部权益在2017年6月30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、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为成都天翔环境股份有限公司，被评估单位为北京格林雷斯环保科技有限公司。

### （一）委托方概况

1. 名称：成都天翔环境股份有限公司（以下简称“天翔环境股份公司”）
2. 住所：成都市青白江区大同镇（工业园区内）
3. 法定代表人：邓亲华
4. 注册资本：肆亿贰仟伍佰陆拾壹万陆仟捌佰玖拾元
5. 公司类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91510113734817570A
7. 发照机关：成都市工商行政管理局
8. 经营范围：污水处理、水污染治理、固体废物治理、危险废物处置、环境保护监测、环保项目的投资、设计、建设、运营管理、技术开发及咨询服务；通用机械设备及环保、水电、石油、化工等专用设备、压力容器的设计研发、制造、销售、租赁和维修；商品及技术进出口业务（不含国家限制类）；工程管理服务；工程勘察设计；水利水电工程施工总承包；房屋建筑施工；项目投资及管理（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）；其他无需审批或许可的合法项目（以上依法须

经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

## (二) 被评估单位概况

### 一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：北京格林雷斯环保科技有限公司（以下简称“格林雷斯公司”）
2. 住所：北京市东城区后永康胡同17号10号楼2层203室
3. 法定代表人：李怡
4. 注册资本：5,984.784万元
5. 公司类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：9111010178775186XT
7. 发照机关：北京市工商行政管理局东城分局
8. 经营范围：开发、设计环保机械设备；垃圾处理、污水处理；土壤污染处理技术开发；信息咨询（不含中介服务）；技术推广服务；施工总承包；租赁机械设备；销售机械设备、建筑材料；出租商业用房。（该企业于2009年07月20日（核准日期）由外资企业变更为内资企业。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 二) 企业历史沿革

#### 1. 公司成立时情况

格林雷斯公司成立于2006年4月25日，初始注册资本500万元，成立时股东和出资情况如下：EN3株式会社认缴出资37.5万元(占注册资本的7.5%)，成安产业开发株式会社认缴出资37.5万元(占注册资本的7.5%)，崔都亨认缴出资125万元(占注册资本的25%)，北京朝来鼎邦园林绿化工程有限公司认缴出资300万元(占注册资本的60%)。

历经多次股权变更及增资后，截至评估基准日，格林雷斯公司的注册资本为人民币5,984.7840万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(元)	出资比例
北京朝来鼎邦园林绿化工程有限公司	24,760,780.00	41.3730%
北京格林翔云投资管理中心（有限合伙）	24,750,000.00	41.3550%
北京启迪汇德创业投资有限公司	3,302,365.00	5.5180%
北京中润发投资有限公司	1,965,260.00	3.2840%

崔屹欣	1,100,000.00	1.8380%
王琳	1,100,000.00	1.8380%
王茜	825,000.00	1.3780%
王黎莉	330,000.00	0.5510%
张辉	275,000.00	0.4590%
姜海龙	275,000.00	0.4590%
苏洪泽	275,000.00	0.4590%
李勇	275,000.00	0.4590%
罗茁	221,595.00	0.3700%
赵志林	196,420.00	0.3280%
张燕平	98,210.00	0.1640%
吴军民	98,210.00	0.1640%
<b>合计</b>	<b>59,847,840.00</b>	<b>100.00%</b>

三) 被评估单位前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩(母公司报表口径)见下表:

金额单位: 人民币元

项目名称	2015年12月31日	2016年12月31日	基准日
资产	89,452,718.57	117,316,301.83	139,021,456.72
负债	28,694,724.34	33,686,451.72	40,587,774.51
股东权益	60,757,994.23	83,629,850.11	98,433,682.21
项目名称	2015年	2016年	2017年1-6月
营业收入	37,707,171.79	61,668,044.51	33,388,443.49
营业成本	16,443,829.50	31,599,276.91	9,513,569.61
利润总额	1,026,794.39	10,724,891.99	12,333,920.12
净利润	1,285,048.93	11,037,555.88	10,483,832.10

2015、2016年度的财务报表业经注册会计师审计;基准日的财务报表由被评估单位提供,未经注册会计师审计。

格林雷斯公司下设本部、营口分公司,会计报表由上述核算单位的报表汇总并经合并抵销得出。

#### 四) 公司经营概况

格林雷斯公司自成立以来,即专业从事各类垃圾的资源化处理、无害化处理,为客户提供各类垃圾整体解决方案,兼营环境工程及其相关技术咨询服务。格林雷斯公司专注于存量垃圾、建筑垃圾、原生垃圾的综合处置及资源化应用。格林雷斯

公司获得三十多项国家专利，已开发出十一个类别、五十多个型号的垃圾处理设备，可按照业主需求规划、设计针对性垃圾处理工艺和整体解决方案，处理能力可达10-300t/h，广泛用于垃圾中转站、生活垃圾综合处理厂、垃圾填埋场治理、危废处理及乡镇垃圾处置等多个领域。格林雷斯公司是全国首个开展存量垃圾治理项目的企业，累计治理存量垃圾一千五百万吨，先后承担了北京市非正规垃圾填埋场治理专项示范工程，完成了迄今国内单体体量最大的填埋场治理项目，并中标东北首例大型填埋场综合治理项目。

截至评估基准日，格林雷斯公司共有1家全资子公司、1家控股子公司以及2家参股公司，主要见下表：

序号	名称	与母公司关系	所处地区
1	格林雷斯环保科技（营口）有限公司	全资子公司	营口
2	北京京环格林环境修复有限公司	参股公司	北京
3	辽宁华澄环保科技有限公司	控股子公司	沈阳
4	北京弗圣威尔科技有限公司	参股公司	北京

格林雷斯环保科技（营口）有限公司系格林雷斯公司为营口资源循环利用产业园区固废垃圾处理项目而出资组建的全资子公司。格林雷斯环保科技（营口）有限公司目前尚未开展经营活动。

辽宁华澄环保科技有限公司系格林雷斯公司通过股权转让取得，股权比例为51%。辽宁华澄环保科技有限公司目前未开展实质经营活动。

北京京环格林环境修复有限公司成立于2016年9月，由格林雷斯公司与北京环卫集团下属子公司北京固废处理有限公司投资设立，格林雷斯公司的股权比例为30%。北京京环格林环境修复有限公司目前尚未开展经营活动。

北京弗圣威尔科技有限公司成立于2013年7月12日，格林雷斯公司的股权比例为14.9986%。

截至评估基准日，格林雷斯公司存在以下租赁事项：

序号	租赁房产	承租方	出租方	租赁期限
1	北京市朝阳区北湖渠路15号院3号楼4层全部及2层205、228房间	格林雷斯公司	北京固废处理有限公司	2016年9月12日至2021年9月11日

五) 目前执行的主要会计政策

会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账方法：采用借、贷复式记账法；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：直线法；

主要税项及税率：主要税项为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税等，其中：增值税按应税销售收入的 17% 计缴，城市维护建设税按流转税的 7% 计缴，教育费附加按流转税的 3% 计缴，地方教育附加按流转税的 2% 计缴，企业所得税按应纳税所得额的 15% 计缴。

根据财政部、国家税务总局关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知（财税〔2015〕78 号）规定，格林雷斯公司享受增值税即征即退政策。

格林雷斯公司于 2014 年 10 月取得北京市高新技术企业证书，有效期 3 年。目前格林雷斯公司已申请高新技术企业认定复审。

格林雷斯公司执行《企业会计准则》及相关规定，生产经营符合国家政策、法规的规定。

### （三）委托方与被评估单位的关系

委托方天翔环境股份公司的关联企业北京格林翔云投资管理中心（有限合伙）系被评估单位格林雷斯公司的股东。

### （四）其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

天翔环境股份公司的关联企业北京格林翔云投资管理中心（有限合伙）拟将其持有的格林雷斯公司的股权转让给杭州悦文投资管理合伙企业（有限合伙），为此委托坤元资产评估有限公司对格林雷斯公司的股东全部权益进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供格林雷斯公司股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的格林雷斯公司的股东全部权益。

评估范围为格林雷斯公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照格林雷斯公司提供的截至 2017 年 6 月 30 日未经审计的会计报表（母公司财务报表口径）反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 139,021,456.72 元、40,587,774.51 元和 98,433,682.21 元。

金额单位：元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		102,555,751.20
二、非流动资产		36,465,705.52
其中：长期股权投资		1,100,000.00
固定资产	83,999,888.36	32,086,248.66
无形资产		14,610.98
长期待摊费用		51,320.73
递延所得税资产		1,013,525.15
<b>资产总计</b>		139,021,456.72
三、流动负债		40,587,774.51
四、非流动负债		0.00
<b>负债合计</b>		40,587,774.51
<b>股东权益合计</b>		98,433,682.21

#### （一）流动资产

流动资产账面价值 102,555,751.20 元，包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。其中货币资金包括库存现金和银行存款；应收账款包括应收的工程款和设备款；预付款项包括预付的货款、设备款、房租等；其他应收款包括应收的借款、押金及租赁费等；存货包括原材料、周转材料、在产品。其中：原材料为圆钢、方管、角钢等；在库周转材料为千分尺、锯片、扳手等；在产品系昌平建筑垃圾项目、房山渗滤液项目和营口市永远角存量垃圾堆填场活埋项目成本；其他流动资产系预缴的企业所得税。

（二）可供出售金融资产账面价值 2,200,000.00 元，系格林雷斯公司对北京弗圣威尔科技有限公司的长期股权投资，股权比例为 14.9986%。

(三) 长期股权投资账面价值 1,100,000.00 元, 其中账面余额 1,100,000.00 元, 减值准备 0.00 元。

被投资单位共 3 家, 包括 1 家全资子公司、1 家控股子公司和 1 家参股公司。基本情况如下表所示:

金额单位: 元

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	格林雷斯环保科技(营口)有限公司	2017年1月	100%	200,000.00	0.00	200,000.00
2	北京京环格林环境修复有限公司	2016年9月	30%	900,000.00	0.00	900,000.00
3	辽宁华澄环保科技有限公司	2016年3月	51%	0.00	0.00	0.00

格林雷斯环保科技(营口)有限公司系格林雷斯公司为营口资源循环利用产业园区固废垃圾处理项目而出资组建的全资子公司, 截至评估基准日格林雷斯环保科技(营口)有限公司尚未开发经营活动。

辽宁华澄环保科技有限公司系格林雷斯公司通过股权转让取得, 股权比例为 51%。辽宁华澄环保科技有限公司目前未开展实质经营活动。

北京京环格林环境修复有限公司成立于 2016 年 9 月, 由格林雷斯公司与北京环卫集团下属子公司北京固废处理有限公司投资设立, 格林雷斯公司的股权比例为 30%。截至评估基准日, 北京京环格林环境修复有限公司尚未开展经营活动。

(四) 设备类固定资产共计 600 台(套/项), 合计账面原值 83,999,888.36 元, 账面净值 32,086,248.66 元, 减值准备 0.00 元。委估设备包括砌块自动生产线、筛分机、破碎机等垃圾处理设备和电脑、空调等办公设备以及车辆, 主要分布于格林雷斯公司租用的经营办公场所内。

本次将账面未记录的无形资产列入评估范围, 包括格林雷斯公司拥有的发明专利 2 项和实用新型专利 30 项, 具体如下:

#### 1. 发明专利

序号	专利名称	专利号	申请日	专利权人
1	一种垃圾渗滤浓缩液处理系统和方法	ZL2014106139412	2014年11月5日	格林雷斯公司
2	垃圾处理预分选装置	ZL2014101040063	2014年3月19日	格林雷斯公司

#### 2. 实用新型专利

序号	专利名称	专利号	申请日	专利权人
1	一种网带吸式风选机	ZL2015200920352	2015年2月10日	格林雷斯公司

2	一种风选装置	ZL2015200921069	2015年2月10日	格林雷斯公司
3	一种生活垃圾制肥除塑装置	ZL2015200921073	2015年2月10日	格林雷斯公司
4	网络带吸引式风力选别机	ZL2013207731846	2013年11月28日	格林雷斯公司
5	可调节筛网筛分装置	ZL2013207737630	2013年11月28日	格林雷斯公司
6	环保残渣风力分选装置	ZL2013207742107	2013年11月28日	格林雷斯公司
7	薄膜垃圾分选装置	ZL2013207646326	2013年11月27日	格林雷斯公司
8	滚筒风选筛分机	ZL2012205564153	2012年10月26日	格林雷斯公司
9	垂直风选机	ZL201220557092X	2012年10月26日	格林雷斯公司
10	柔性物料分离装置	ZL2012205575976	2012年10月26日	格林雷斯公司
11	塑料垃圾附着土砂分离装置	ZL2012203370312	2012年7月11日	格林雷斯公司
12	粒度比重复合风选装置	ZL2012203206500	2012年7月3日	格林雷斯公司
13	二级风选装置	ZL2012203010891	2012年6月21日	格林雷斯公司
14	柔性材料的分料装置	ZL2011200096237	2011年1月13日	格林雷斯公司
15	跑泉式滚筒筛防堵装置	ZL2011200096595	2011年1月13日	格林雷斯公司
16	风选装置	ZL2011200096665	2011年1月13日	格林雷斯公司
17	旋转弹性耙齿分选机	ZL2011200096699	2011年1月13日	格林雷斯公司
18	陈腐垃圾筒易预筛分装置	ZL2011200096928	2011年1月13日	格林雷斯公司
19	抛物分选装置	ZL2011200097827	2011年1月13日	格林雷斯公司
20	移动风选装置	ZL2011200097884	2011年1月13日	格林雷斯公司
21	多级滚筒筛	ZL2011200100016	2011年1月13日	格林雷斯公司
22	振动皮带输送机	ZL2008201098172	2008年8月18日	格林雷斯公司
23	建筑垃圾破碎制砖自动流水线	ZL2008200788823	2008年2月1日	格林雷斯公司
24	垃圾分选装置用上料机构	ZL200820078833X	2008年1月31日	格林雷斯公司
25	防堵塞型滚筒筛	ZL2008200788344	2008年1月31日	格林雷斯公司
26	振动筛分铲斗	ZL2008200788359	2008年1月31日	格林雷斯公司
27	比重分离式垃圾分选装置	ZL2008200788556	2008年1月31日	格林雷斯公司
28	土沙异物分选装置	ZL2008200788560	2008年1月31日	格林雷斯公司
29	比重式垃圾分选车	ZL2008200788575	2008年1月31日	格林雷斯公司
30	建筑垃圾制砖用料精选装置	ZL2008200788289	2008年1月30日	格林雷斯公司

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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

本项目评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

#### 六、评估假设

##### 1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提；

(3) 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

(6) 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的

经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

## 2. 具体假设

(1) 假设被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

(2) 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

(3) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

(4) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致；

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 七、评估依据

### (一) 法律法规依据

1. 《公司法》、《合同法》、《专利法》、等；
2. 《资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### (二) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18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—无形资产》和《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217

号);

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
10. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。

### **(三) 权属依据**

1. 企业法人营业执照和公司章程;
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;
3. 车辆行驶证、发票、专利证书等相关权属证明;
4. 其他产权证明文件。

### **(四) 取价依据**

1. 被评估单位提供的评估申报表;
2. 有关项目的原始资料和承包合同等;
3. 《机电产品报价手册》、《车辆购置税暂行条例》及其他市场价格资料、询价记录;
4. 主要设备的购货合同、发票、付款凭证;
5. 北京市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件;
6. 主要原材料市场价格信息;
7. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料;
8. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料;
9. 相关行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料;
10. 从“同花顺金融数据库”终端查询的相关数据;
11. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;
12. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;
13. 其他资料。

## **八、评估方法**

### **(一) 评估方法的选择**

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

由于被评估企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

格林雷斯公司业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估可以采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的格林雷斯公司的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

## （二）资产基础法简介

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。它是以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。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产评估价值-∑各分项负债评估价值

主要资产的评估方法如下：

### 一）流动资产

#### 1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

#### 2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

对于应收账款、其他应收款，均为可能有部分不能收回或有收回风险的款项，

评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，应收账款、其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

### 3. 预付款项

预付款项经评估人员核实，期后能够形成相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

### 4. 存货

存货包括原材料、在库周转材料和在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

原材料和在库周转材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

在产品账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、机械费用等，经核实其料、工、费核算方法基本合理。由于各项目均尚在实施初期，可能的利润存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

### 5. 其他流动资产

其他流动资产系预缴的企业所得税，经核实，该项税费原始发生额正确，期后尚存在对应的价值或权利，故以核实后的账面值为评估值。

## 二) 非流动资产

### 1. 可供出售金融资产

可供出售金融资产系格林雷斯公司对北京弗圣威尔科技有限公司的长期股权投资，股权比例为 14.9986%。

评估人员查阅了上述投资项目的协议、营业执照和章程。由于格林雷斯公司未能提供北京弗圣威尔科技有限公司的近期财务资料，故本次对于该项可供出售金融资产保留账面值为评估值。

### 2. 长期股权投资

1) 对于格林雷斯环保科技（营口）有限公司、北京京环格林环境修复有限公司的长期股权投资，由于其成立时间较短，尚未开展经营活动，本次对该项长期股权投资以核实后的账面值为评估值。

2) 对于辽宁华澄环保科技有限公司的长期股权投资,虽然签订了股权转让合同并完成了工商变更登记,截至评估基准日格林雷斯公司未支付股权转让款,账面价值为 0.00 元,本次对该项长期股权投资保留账面值为评估值。

### 3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点,采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置价值,然后估测被评估资产存在的各种贬值因素(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值),并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值,计算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

另外,对于无法使用、待报废的设备,以估计的可变现净值为评估值;对于已无实物的设备,将其评估为 0。

#### (1) 重置价值的确定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

#### (2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况,确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备,采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法,即以使用年限法为基础,先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限  $N$ ,并据此初定该设备的尚可使用年限  $n$ ;再按照现场勘查的设备技术状态,运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究,确定各调整系数,作进一步调整,综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备,以及电脑、空调等办公设备,主要以使用年限法为基础,结合设备的使用维修和外观现状,确定成新率。

C. 对于车辆,依据国家颁布的车辆报废标准,首先按车辆经济行驶里程和经济使用年限两种方法计算理论成新率,然后采用孰低法确定其理论成新率,最后再

按对车辆进行现场勘察的情况做分析判断，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

公式如下：

- a. 年限法成新率  $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$
- b. 行驶里程成新率  $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
- c. 勘察法成新率  $K3$
- d. 综合成新率  $= \min \{K1, K2, K3\}$

#### 4. 无形资产—其他无形资产

##### (1) 概况

无形资产—其他无形资产账面价值 14,610.98 元，系大容量土壤洗涤系统专有技术、用友软件等无形资产的摊余额。

另外，格林雷斯公司列入《无形资产—其他无形资产评估明细表》的账外无形资产包括发明专利 2 项和实用新型专利 30 项。具体明细如下：

##### 发明专利

序号	专利名称	专利号	申请日	专利权人
1	一种垃圾渗滤浓缩液处理系统和方法	ZL2014106139412	2014 年 11 月 5 日	格林雷斯公司
2	垃圾处理预分选装置	ZL2014101040063	2014 年 3 月 19 日	格林雷斯公司

##### 实用新型专利

序号	专利名称	专利号	申请日	专利权人
1	一种网带吸式风选机	ZL2015200920352	2015 年 2 月 10 日	格林雷斯公司
2	一种风选装置	ZL2015200921069	2015 年 2 月 10 日	格林雷斯公司
3	一种生活垃圾制肥除塑装置	ZL2015200921073	2015 年 2 月 10 日	格林雷斯公司
4	网络带吸引式风力选别机	ZL2013207731846	2013 年 11 月 28 日	格林雷斯公司
5	可调节筛网筛分装置	ZL2013207737630	2013 年 11 月 28 日	格林雷斯公司
6	环保残渣风力分选装置	ZL2013207742107	2013 年 11 月 28 日	格林雷斯公司
7	薄膜垃圾分选装置	ZL2013207646326	2013 年 11 月 27 日	格林雷斯公司
8	滚筒风选筛分机	ZL2012205564153	2012 年 10 月 26 日	格林雷斯公司
9	垂直风选机	ZL201220557092X	2012 年 10 月 26 日	格林雷斯公司
10	柔性物料分离装置	ZL2012205575976	2012 年 10 月 26 日	格林雷斯公司
11	塑料垃圾附着土砂分离装置	ZL2012203370312	2012 年 7 月 11 日	格林雷斯公司
12	粒度比重复合风选装置	ZL2012203206500	2012 年 7 月 3 日	格林雷斯公司

13	二级风选装置	ZL2012203010891	2012年6月21日	格林雷斯公司
14	柔性材料的分料装置	ZL2011200096237	2011年1月13日	格林雷斯公司
15	跑泉式滚筒筛防堵装置	ZL2011200096595	2011年1月13日	格林雷斯公司
16	风选装置	ZL2011200096665	2011年1月13日	格林雷斯公司
17	旋转弹性耙齿分选机	ZL2011200096699	2011年1月13日	格林雷斯公司
18	陈腐垃圾筒易预筛分装置	ZL2011200096928	2011年1月13日	格林雷斯公司
19	抛物分选装置	ZL2011200097827	2011年1月13日	格林雷斯公司
20	移动风选装置	ZL2011200097884	2011年1月13日	格林雷斯公司
21	多级滚筒筛	ZL2011200100016	2011年1月13日	格林雷斯公司
22	振动皮带输送机	ZL2008201098172	2008年8月18日	格林雷斯公司
23	建筑垃圾破碎制砖自动流水线	ZL2008200788823	2008年2月1日	格林雷斯公司
24	垃圾分选装置用上料机构	ZL200820078833X	2008年1月31日	格林雷斯公司
25	防堵塞型滚筒筛	ZL2008200788344	2008年1月31日	格林雷斯公司
26	振动筛分铲斗	ZL2008200788359	2008年1月31日	格林雷斯公司
27	比重分离式垃圾分选装置	ZL2008200788556	2008年1月31日	格林雷斯公司
28	土沙异物分选装置	ZL2008200788560	2008年1月31日	格林雷斯公司
29	比重式垃圾分选车	ZL2008200788575	2008年1月31日	格林雷斯公司
30	建筑垃圾制砖用料精选装置	ZL2008200788289	2008年1月30日	格林雷斯公司

## (2) 评估方法选择

对于外购的软件，以现行购置价作为评估值。对于垃圾分离筛选装置专有技术、大容量土壤洗涤系统专有技术，系早期的技术，未来不再使用，将其评估为零。

对于专利，其在公司的经营管理过程中协同发挥作用，故难以将未来的收益一一拆分并对应到具体的某一项专利，因此，本次将所有专利技术视为一个组合进行评估。本次评估采用收益法对委托评估的无形资产组合进行评估。

收益法是指通过估算待估无形资产在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估无形资产评估价值的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中 V：待估无形资产价值

A<sub>i</sub>：第 i 年无形资产纯收益

r：折现率

n：收益年限

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估人员选用收入分成法来确定委评专利（专利申请、专有）技术组合的评估价值。收入分成法系基于无形资产组合对利润的贡献率，以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。通过对该无形资产组合的技术性能、经济性能进行分析，结合该无形资产组合中各项资产的法定年限和其他因素，确定收益年限。折现率拟采用无风险报酬率加风险报酬率法进行分析确定。

#### 5. 长期待摊费用

长期待摊费用系互联网服务费的摊余额，企业按 2 年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该项目经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

#### 6. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位应收账款计提的坏账准备和其他应收账款计提的坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。由于资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面价值为评估值。

### 三) 负债

负债均为流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为企业实际应承担的债务以核实后的账面值为评估值。

## (二) 收益法简介

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

### 一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2. 能够对企业未来收益进行合理预测。

3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

## 二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值+非经营性资产价值+溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

$CFF_t$ ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

$P_n$ ——第 n 年以后的连续价值

## 三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业的周期性和企业自身发展的情况。根据评估人员的市场调查和预测，取 2022 年作为分割点较为适宜。

## 四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-营运资金增加额-资本性支出

息前税后利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-营业费用-财务费用（不含利息支出外）-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-所得税

## 五) 折现率的确定

### 1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

$K_e$ ——权益资本成本；

$K_d$ ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——企业资本结构。

债务资本成本  $K_d$  采用基准日一年期贷款利率，权数采用企业同行业上市公司平均资本结构计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： $K_e$ ——权益资本成本

$R_f$ ——无风险报酬率

$B e$ ——权益的系统风险系数

ERP——市场风险溢价

$R_c$ ——企业特定风险调整系数

## 2. 模型中有关参数的计算过程

### (1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险报酬率。

### (2) 资本结构

通过“同花顺金融数据库”查询沪、深两市相关上市公司至评估基准日资本结构，以其算术平均值作为公司目标资本结构的取值。

### (3) 权益的系统风险系数Beta

通过“同花顺金融数据库”查询沪、深两地该行业上市公司近 2 年含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式  $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$  (公式中，T 为税率， $\beta_l$  为含财务杠杆的 Beta 系数， $\beta_u$  为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D:E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。通过公式  $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1-t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

### (4) 计算市场的风险溢价

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员选用沪深 300 指数为股票市场投资收益的指标，借助“同花顺金融数据库”的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对 2001 年到 2016 年的年收益率进行了测算。经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 *ERP*。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 *ERP* 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价。

#### (5) $R_c$ —企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数在分析公司的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等方面风险及对策的基础上综合确定。

### 3. 加权平均成本的计算

#### (1) 权益资本成本 $K_e$ 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

#### (2) 债务资本成本 $K_d$ 计算

债务资本成本  $K_d$  采用基准日一年期贷款利率。

#### (3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

### 六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物、有价证券等。

经分析，格林雷斯公司的非经营性资产包括其他应收款科目中应收关联方的借款、可供出售金融资产、长期股权投资和固定资产中无法使用或待报废的设备；非经营性负债为其他应付款科目中应付关联方的往来款。

对于上述非经营性资产和非经营性负债，本次以资产基础法下的评估值确定其价值。

### 七) 付息债务价值

截至评估基准日，格林雷斯公司无付息债务。

## 九、评估过程

本项资产评估工作于2017年9月8日开始，评估报告日为2017年10月7日。整个评估工作分五个阶段进行：

### （一）接受委托阶段

2017年9月11日，格林雷斯公司股东全部权益价值评估项目启动，由天翔环境股份公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

### （二）前期准备阶段

1. 前期布置和培训根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方和被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

#### 2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

#### 3. 评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为2017年9月9日至2017年9月12日。

### （三）资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2017年9月13日至2017年9月16日。

#### 1. 资产清查过程如下：

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，评估人员通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产和无形资产，评估人员对机器设备、车辆和专利的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具书面说明。

## 2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的现金、存货和固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

## 3. 业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查。

## (四) 评定估算、汇总阶段

2017年9月18日至2017年9月28日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料进行了评定估算及汇总工作。

## (五) 内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，完成正式资产评估报告提交委托方。

# 十、评估结论

## 1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，格林雷斯公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 139,021,456.72 元，评估价值 151,057,891.60 元，评估增值 12,036,434.88 元，增值率为 8.66%；

负债账面价值 40,587,774.51 元，评估价值 40,587,774.51 元；

股东全部权益账面价值 98,433,682.21 元，评估价值 110,470,117.09 元，评估增值 12,036,434.88 元，增值率为 12.23%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	102,555,751.20	102,555,751.20	0.00	0.00
二、非流动资产	36,465,705.52	48,502,140.40	12,036,434.88	33.01
其中：长期股权投资	1,100,000.00	1,100,000.00	0.00	0.00
固定资产	32,086,248.66	29,232,370.00	-2,853,878.66	-8.89
无形资产	14,610.98	14,904,924.52	14,890,313.54	101,911.81
长期待摊费用	51,320.73	51,320.73	0.00	0.00
递延所得税资产	1,013,525.15	1,013,525.15	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>139,021,456.72</b>	<b>151,057,891.60</b>	<b>12,036,434.88</b>	<b>8.66</b>
三、流动负债	40,587,774.51	40,587,774.51	0.00	0.00
四、非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>40,587,774.51</b>	<b>40,587,774.51</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>98,433,682.21</b>	<b>110,470,117.09</b>	<b>12,036,434.88</b>	<b>12.23</b>

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，格林雷斯公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 315,859,800.00 元。

## 3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

格林雷斯公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 110,470,117.09 元，收益法的评估结果为 315,859,800.00 元，两者相差 205,389,682.91 元，差异率为 65.03%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业

基于现有资产的重置价值。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，同时也考虑了企业运营资质、行业竞争力、企业的管理水平、人力资源、客户资源、行业声誉、研发能力、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，资产基础法中无法单独考虑企业的人力资源、客户资源、技术研发能力、要素协同等因素对企业价值的影响，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，有忽视企业的获利能力的可能性，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。根据格林雷斯公司所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 315,859,800.00 元（大写为人民币叁亿壹仟伍佰捌拾伍万玖仟捌佰元整）作为格林雷斯公司股东全部权益的评估值。

## 十一、特别事项说明

1. 在对格林雷斯公司股东全部权益价值评估中，本公司对格林雷斯公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是格林雷斯公司的责任，评估人员的责任是对格林雷斯公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和格林雷斯公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 格林雷斯公司承诺，截至评估基准日，公司不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 纳入本次评估范围的格林雷斯公司对于辽宁华澄环保科技有限公司的长期股权投资，虽然签订了股权转让合同并完成了工商变更登记，但截至评估基准日格林雷斯公司未支付股权转让款，账面价值为 0.00 元，本次对该项长期股权投资保留账面值为评估值。

4. 纳入本次评估范围的可供出售金融资产-北京弗圣威尔科技有限公司和对于北京京环格林环境修复有限公司的长期股权投资，账面价值分别为2,200,000.00元和900,000.00元，格林雷斯公司提供了上述投资项目的协议、营业执照和章程，未能提供被投资单位截至评估基准日的财务资料。本次对该两项资产保留账面值为评估值。

5. 本次评估中，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，通过实地勘察作出的判断。

6. 在资产基础法评估时，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价。

8. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

**评估报告使用者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**

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起至 2018 年 6 月 29 日止。

(本页无正文)

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人:

(或被授权人):

资产评估师:

报告日期: 二〇一七年十月七日