

资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 永清环保股份有限公司拟发行股份购买江苏康博工业
固体废弃物处置有限公司 100%股权所涉及的股东
全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2017】第 1439 号



上海东洲资产评估有限公司

2017 年 12 月 29 日

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告

(目录)

项目名称 永清环保股份有限公司拟发行股份购买江苏康博工业固体废弃物
处置有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2017】第 1439 号

一、	委托人及其他报告使用者概况	6
I.	委托人	6
II.	其他报告使用者	6
二、	被评估单位及其概况	7
三、	评估目的	12
四、	评估对象和评估范围	12
五、	价值类型及其定义	14
六、	评估基准日	14
七、	评估依据	14
I.	经济行为依据	14
II.	法规依据	15
III.	评估准则及规范	15
IV.	取价依据	16
V.	权属依据	16
VI.	其它参考资料	16
VII.	引用其他机构出具的评估结论	16
八、	评估方法	17
I.	概述	17
II.	评估方法选取理由及说明	17
III.	资产基础法介绍	17
IV.	收益法介绍	19
九、	评估程序实施过程和情况	21
十、	评估假设	22
十一、	评估结论	24
I.	概述	24
II.	结论及分析	25
III.	其它	26
十二、	特别事项说明	26
十三、	评估报告使用限制说明	28
I.	评估报告使用范围	28
II.	评估结论有效期	28
III.	评估报告	28
十四、	评估报告日	29

资产评估报告

(摘要)

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。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，应当阅读评估报告正文。

项目名称	永清环保股份有限公司拟发行股份购买江苏康博工业固体废弃物处置有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 1439 号
委托人	永清环保股份有限公司。
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	江苏康博工业固体废弃物处置有限公司。
评估目的	发行股份购买资产。
评估基准日	2017 年 09 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为发行股份购买资产涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产、在建工程及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 131,927,609.03 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益法和资产基础法，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，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 113,100.00 万元。 大写：壹拾壹亿叁仟壹佰万元。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 09 月 29 日。
特别事项说明	(1) 截止本报告出具日，江苏康博工业固体废弃物处置有限公司股东认缴出资额 6,000 万元，实缴出资额 2,500 万元，尚未缴足注册资本，本次评估未考虑未来股东补缴注册资本对评估值的影响。

(2) 评估基准日后, 评估报告出具日前, 江苏康博工业固体废弃物处置有限公司召开股东会审议通过公司 2017 年 1-6 月利润分配方案, 同意公司以截至 2017 年 6 月 30 日的未分配利润进行现金股利分配, 派发现金股利 5,575.00 万元。本次分配不送红股, 不进行资本公积转增资本。本次评估结论未考虑上述事项对评估值的影响。

若考虑期后被评估单位派发现金股利 5,575.00 万元对评估值的影响, 则江苏康博工业固体废弃物处置有限公司的股东全部权益价值应为 107,525.00 万元。

(3) 评估基准日后, 评估报告出具日前, 根据江苏康博工业固体废弃物处置有限公司股权转让协议, 波司登股份有限公司、徐伟、钱红、杨瑞瑞将其持有的江苏康博工业固体废弃物处置有限公司股权全部转让给湖南永清投资集团有限责任公司及杭湘鸿鹄(杭州)股权投资合伙企业(有限合伙)。本次股权转让后, 公司股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本		本期实缴注册资本	
	金额(万元)	占注册资本总额比例	金额(万元)	占注册资本总额比例
湖南永清投资集团有限责任公司	943.80	15.73%	393.25	6.55%
杭湘鸿鹄(杭州)股权投资合伙企业(有限合伙)	5,056.20	84.27%	2,106.75	35.11%
合计	6,000.00	100.00%	2,500.00	41.67%

截止本次评估报告出具日, 上述股权未发生变化。2017 年 11 月, 经公司股东会决议, 原董事会解散, 由冯桂良担任执行董事并担任法人代表。

(4) 截止评估基准日, 被评估单位共有仓库、污水控制楼、维修车间、食堂、五金仓库、交接班楼第三层 9 项房屋建筑物未办理房产证, 建筑面积共计 6,025.00 平方米, 占房屋建筑物总面积的 41.77%。本次评估对上述无证房产建筑面积, 系根据企业申报、厂区平面图及现场勘查确认, 如与将来产权部门确认面积存在差异, 则以产权部门确认面积为准。江苏康博工业固体废弃物处置有限公司已出具有关事项说明承诺上述无证房产均为其所有。本次评估未考虑上述房屋权属瑕疵事项对评估值的影响。

(5) 上述无证房产中共有仓库 4 项, 建筑面积 4,950.00 平方米, 根据企业规划, 预计会在 2018 年拆除, 本次评估已在收益法中考虑了仓库拆除费用对评估价值的影响, 在资产基础法评估中, 因上述仓库即将拆除, 且已无账面价值, 故本次评估将其评估为零。

(6) 被评估单位在自有土地上新建仓库 3 项。截止评估报告出具日, 新建仓库已处于竣工验收阶段, 已结算的工程款于在建工程科目列示。

根据企业提供建筑施工合同,尚有约 754.50 万元工程款未在账面列示,本次评估在收益法中将其作为资本性支出考虑,并考虑了 2018 年新建仓库投入使用对企业运营及收益所带来的影响。

资产评估报告

(正文)

永清环保股份有限公司:

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则,采用收益法和资产基础法,按照必要的评估程序,对永清环保股份有限公司拟实施发行股份购买资产行为涉及的江苏康博工业固体废弃物处置有限公司股东全部权益价值在 2017 年 09 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。

项目名称	永清环保股份有限公司拟发行股份购买江苏康博工业固体废弃物处置有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 1439 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	企业名称:永清环保股份有限公司(股票代码:300187) 统一社会信用代码:91430000760723375M 企业类型:股份有限公司(上市、自然人投资或控股) 注册地址:长沙市浏阳市国家生物医药产业基地(319 国道旁) 法定代表人:刘正军 注册资本:64760.488500 万人民币 成立日期:2004 年 01 月 19 日 经营范围:大气污染防治、新能源发电、火力发电、污染修复和固体废弃物处理工程的咨询、设计、总承包服务及投资业务;工程相关的设备销售;环境污染治理设施运营;建设项目环境影响评价;清洁服务;垃圾清运(限分支机构经营);环保制剂(不含危险化学品)研发、生产、销售;环保产品相关咨询服务;商品和技术的进出口业务。 (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) 委托人与被评估单位之间关系: 委托人是拟发行股份购买被评估单位 100%股权的收购方。
II. 其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、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

除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息

企业名称：江苏康博工业固体废弃物处置有限公司（以下简称“康博固废”）

统一社会信用代码：913205817933020590

企业类型：有限责任公司

注册地址：江苏常熟经济开发区长春路 102 号

法定代表人：高德康

注册资本：6000.000000 万人民币

成立日期：2006 年 09 月 15 日

经营范围：工业固体废弃物焚烧处置；一般废弃物回收、综合利用。

（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. 企业历史沿革

康博固废成立于 2006 年 9 月，由江苏康博科技有限公司、徐伟、钱红、杨瑞瑞出资组建，注册资本 1000 万元，首期实缴出资额 400 万元，全部以货币出资，占注册资本总额 40%。康博固废成立时股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本		本期实缴注册资本	
	金额（万元）	占注册资本总额比例	金额（万元）	占注册资本总额比例
江苏康博科技有限公司	400.00	40.00%	160.00	16.00%
徐伟	300.00	30.00%	120.00	12.00%
钱红	150.00	15.00%	60.00	6.00%
杨瑞瑞	150.00	15.00%	60.00	6.00%
合计	1000.00	100.00%	400.00	40.00%

上述出资已经常熟天瑞会计师事务所有限公司出具的“常天会验字（2006）第 267 号”验资报告验证。

2007 年 11 月，康博固废收到全体股东缴纳的第二期出资。截止 2007 年 11 月 7 日，康博固废股东累计实缴注册资本 800 万元，全部以货币出资，占注册资本总额 80%。本次出资后，康博固废的股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本		本期实缴注册资本	
	金额（万元）	占注册资本总额比例	金额（万元）	占注册资本总额比例
江苏康博科技有限公司	400.00	40.00%	320.00	32.00%
徐伟	300.00	30.00%	240.00	24.00%

钱红	150.00	15.00%	120.00	12.00%
杨瑞瑞	150.00	15.00%	120.00	12.00%
合计	1000.00	100.00%	800.00	80.00%

上述出资已经常熟天瑞会计师事务所有限公司出具的“常天会验字（2007）第 266 号”验资报告验证。

2008 年 3 月，康博固废收到全体股东缴纳的第三期出资。截止 2008 年 3 月 28 日，康博固废股东累计实缴注册资本 1000 万元，全部以货币出资，占注册资本总额的 100%。本次出资后，康博固废的股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本		本期实缴注册资本	
	金额（万元）	占注册资本总额比例	金额（万元）	占注册资本总额比例
江苏康博科技有限公司	400.00	40.00%	400.00	40.00%
徐伟	300.00	30.00%	300.00	30.00%
钱红	150.00	15.00%	150.00	15.00%
杨瑞瑞	150.00	15.00%	150.00	15.00%
合计	1000.00	100.00%	1000.00	100.00%

上述出资已经常熟天瑞会计师事务所有限公司出具的“常天会验字（2008）第 071 号”验资报告验证。

2012 年 4 月，根据康博固废股东会会议纪要，注册资本由原 1000 万元增资至 1800 万元，其中江苏康博科技有限公司增资 320 万元，徐伟增资 240 万元，钱红增资 120 万元，杨瑞瑞增资 120 万元。本次增资后，康博固废的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	占注册资本总额比例
江苏康博科技有限公司	720.00	40.00%
徐伟	540.00	30.00%
钱红	270.00	15.00%
杨瑞瑞	270.00	15.00%
合计	1800.00	100.00%

上述出资已经常熟天瑞会计师事务所有限公司出具的“常天会验字（2012）第 087 号”验资报告验证。

2014 年 3 月，根据康博固废股东会会议纪要，注册资本由原 1800 万元增资至 2500 万元，其中江苏康博科技有限公司增资 280 万元，徐伟增资 210 万元，钱红增资 105 万元，杨瑞瑞增资 105 万元。本次增资后，康博固废的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	占注册资本总额比例
江苏康博科技有限公司	1000.00	40.00%
徐伟	750.00	30.00%
钱红	375.00	15.00%
杨瑞瑞	375.00	15.00%

合计	2500.00	100.00%
----	---------	---------

2016年8月,根据康博固废股东会会议纪要,注册资本由原2500万增资至6000万元,其中江苏康博科技有限公司认缴出资1400万元,徐伟认缴出资1050万元,钱红认缴出资525万元,杨瑞瑞认缴出资525万元。本次认缴出资后,康博固废的股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本		本期认缴资本	
	金额(万元)	占注册资本总额比例	金额(万元)	占注册资本总额比例
江苏康博科技有限公司	2400.00	40.00%	1000.00	16.67%
徐伟	1800.00	30.00%	750.00	12.50%
钱红	900.00	15.00%	375.00	6.25%
杨瑞瑞	900.00	15.00%	375.00	6.25%
合计	6000.00	100.00%	2500.00	41.67%

2017年8月,根据康博固废股东会决议,股东“江苏康博科技有限公司”名称变更为“堆龙德庆康博科技有限公司”并将其持有的康博固废40%股权转让给波司登股份有限公司,其中未到位出资由波司登股份有限公司履行。本次股权转让后,康博固废的股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本		本期实缴注册资本	
	金额(万元)	占注册资本总额比例	金额(万元)	占注册资本总额比例
波司登股份有限公司	2400.00	40.00%	1000.00	16.67%
徐伟	1800.00	30.00%	750.00	12.50%
钱红	900.00	15.00%	375.00	6.25%
杨瑞瑞	900.00	15.00%	375.00	6.25%
合计	6000.00	100.00%	2500.00	41.67%

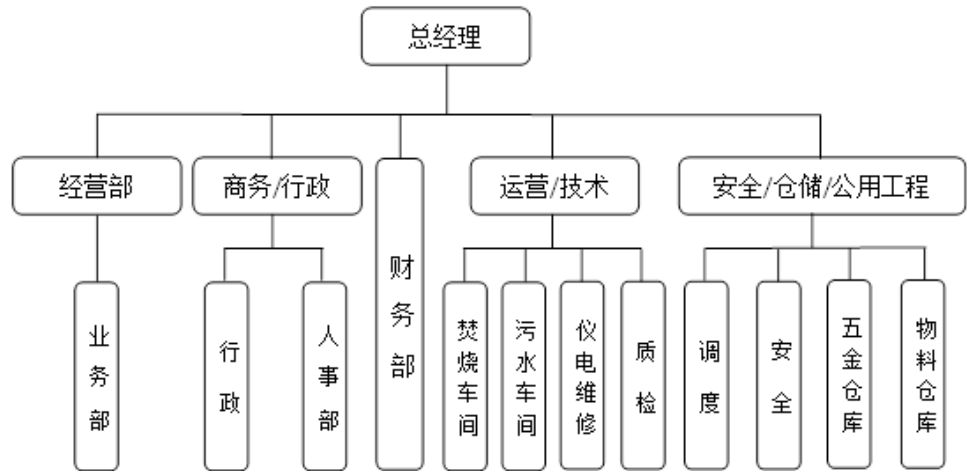
截止评估基准日,上述股权结构未发生变动。

评估基准日后,评估报告出具日前,根据江苏康博工业固体废弃物处置有限公司股权转让协议,波司登股份有限公司、徐伟、钱红、杨瑞瑞将其持有的江苏康博工业固体废弃物处置有限公司股权全部转让给湖南永清投资集团有限责任公司及杭湘鸿鹄(杭州)股权投资合伙企业(有限合伙)。本次股权转让后,公司股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本		本期实缴注册资本	
	金额(万元)	占注册资本总额比例	金额(万元)	占注册资本总额比例
湖南永清投资集团有限责任公司	943.80	15.73%	393.25	6.55%
杭湘鸿鹄(杭州)股权投资合伙企业(有限合伙)	5,056.20	84.27%	2,106.75	35.11%
合计	6,000.00	100.00%	2,500.00	41.67%

截止本次评估报告出具日,上述股权未发生变化。

3. 经营管理结构；



4. 行业法规及政策性文件

《危险废物转移联单管理办法》

危险废物转移联单分三栏，分别为产生单位栏、运输单位栏、接受单位栏。危险废物产生单位如实填写废物名称、类别编号、废物特性、形态、数量、外运目的、主要危险成分等。运输单位核实产生单位栏目后如实填写承运人、运输日期、运输起点终点等。接受单位明确处置方式并核实产生单位栏目及运输单位栏目。一份危险废物转移联单共有 5 联，分别由产生单位、移出地环境保护行政主管部门、运输单位、接受单位、接受地环境保护行政主管部门。国务院环境保护行政主管部门对全国危险废物转移联单实施统一监督管理。各省、自治区人民政府环境保护行政主管部门对本行政区域内的联单实施监督管理。该办法出台加强了对危险废物转移的监督。

《危险废物经营许可证管理办法》

危险废物经营许可证按照经营方式，分为危险废物收集、贮存、处置综合经营许可证和危险废物收集经营许可证。领取危险废物综合经营许可证的单位，可以从事各类别危险废物的收集、贮存、处置经营活动；该办法出台加强了对危险废物收集、贮存和处置经营活动的监督管理，防治危险废物污染环境。

《中华人民共和国环境保护法》

新环保法明确了保护环境的基本国策和基本原则。完善了环境监测制度、环境影响评价制度、跨行政区污染防治制度。突出强调了政府监督管理责任与企事业单位和其他生产经营者的环保责任。

《国家危险废物名录》（2016 版）

本次修订将危险废物调整为 46 大类别 479 种(其中 362 种来自原名

录,新增 117 种)。同时,增加了《危险废物豁免管理清单》,共有 16 种危险废物列入《危险废物豁免管理清单》。

5. 行业概况

2016 年全国工业危险废物产生量为 5347 万吨,同比增长 34%。2014 及 2015 年工业危险废物产生量分别同比增长 15%、9%。2014 至 2016 年全国危险废物综合利用处置率分别为 82.31%、81.08%、82.85%。近年我国工业危险废物产生量持续增长,且危险废物综合利用处置能力不足,每年约有 20%危险废物仍贮存在产废企业。综上所述,我国危废处理行业整体处于供不应求的状态。

6. 企业概况

康博固废成立于 2006 年 9 月,位于常熟市经开区内,是常熟市唯一一家危废焚烧处置企业。康博固废焚烧产品丰富,核准经营危险废物类别共 17 大类,共有 4 条焚烧线在运行,分别为 9000 吨/年回转窑一套、12000 吨/年回转窑一套、12000 吨/年热解炉一套以及 5000 吨/年废液焚烧炉一套,总核准处置能力为 38000 吨/年,是一家以常熟市为中心、面向苏州城区、苏州工业园区、张家港市、昆山市、太仓市等全苏州地区的危废焚烧处置企业。2015、2016 年企业实际处置危废 35,479.36 吨、35,849.68 吨,产能利用率达 93.37%、94.34%。

7. 企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年资产及财务状况:

金额单位:人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
资产总额	15,930.32	19,825.82	19,391.55
负债总额	7,608.58	7,237.16	6,198.79
净资产	8,321.74	12,588.65	13,192.76

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
营业收入	18,106.66	20,085.91	15,325.29
利润总额	9,480.30	10,517.56	7,811.79
净利润	9,418.17	10,566.92	7,804.11

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	8,502.07	12,662.77	8,958.86
投资活动产生的现金流量净额	-4,315.64	-225.72	-875.53
筹资活动产生的现金流量净额	-1,353.79	-6,457.44	-8,132.44
现金及现金等价物净增加额	2,832.64	5,979.62	-49.12

上述数据,摘自于天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告,审计报告均为无保留意见。

企业执行企业会计准则。增值税率为 17%，城建税、教育附加费、地方教育附加费分别为流转税的 5%、3%、2%。

根据财税【2015】78 号关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知，公司符合优惠目录中垃圾处理、污泥处理处置劳务项目，享受增值税即征即退 70%的税收优惠。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十八条的规定：企业从事符合条件的环境保护、节能节水项目所得，从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，第四年至第六年减半征收企业所得税，根据财税【2009】166 号，《环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录的通知（试行）》，康博固废公司属于公共垃圾处理工业固体废物处理项目，享受企业所得税三免三减半优惠政策，2015 年度至 2017 年度企业所得税按 0%的税率计缴，2018 年度至 2020 年度企业所得税按 12.5%税率计缴。

三、评估目的

本次评估目的是反映江苏康博工业固体废弃物处置有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为永清环保股份有限公司拟发行股份购买江苏康博工业固体废弃物处置有限公司 100%股权之经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经获得永清环保股份有限公司第四届董事会第三次会议决议公告及江苏康博工业固体废弃物处置有限公司股东会批准。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为拟发行股份购买资产涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产、在建工程及负债等。

评估基准日报表，总资产账面价值 193,915,526.97 元，负债合计 61,987,917.94 元，净资产 131,927,609.03 元。

截止日期：2017 年 09 月 30 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	127,664,763.99
货币资金	95,218,122.55
应收票据净额	2,055,000.00
应收账款净额	26,566,982.69
其他应收款净额	744,718.94
预付账款	2,759,770.72
应收利息	320,169.09

固定资产净额	47,692,373.48
在建工程净额	1,613,750.12
无形资产净额	16,944,639.38
资产总计	193,915,526.97
流动负债合计	48,263,370.09
应付账款	15,602,265.55
预收账款	6,393,248.40
应付职工薪酬	22,281,392.34
应交税费	2,063,112.08
其他应付款	1,923,351.72
其他非流动负债	13,724,547.85
负债总计	61,987,917.94
净资产	131,927,609.03

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，且已经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

2. 本次评估范围固定资产房屋建构物账面净额 24,317,692.60 元。

企业房产建筑面积共 14,425.35 平方米。其中焚烧厂房、仓库、交接班楼等已办理熟房权证碧溪字第 10001393 号、第 14000873 号、第 14000872 号房地产权证。另有仓库、污水控制楼、维修车间、食堂、五金仓库、交接班楼第三层等 9 项房屋建筑物未办理房地产权证，建筑面积共计 6,025.00 平方米，占房屋建筑物总面积的 41.77%。无证房产建筑面积根据企业申报、厂区平面图及现场勘查确认。截至评估基准日，以上房产均自用且不存在银行抵押等他项权利。企业拥有构筑物 5 项为排污烟囱、综合归集池等。

3. 该企业总共拥有设备 217 台（套），账面净值 23,374,680.88 元。

主要设备有：一号回转窑、二号回转窑（焚烧窑二燃室）、热解炉、废液炉、5.9 吨锅炉、4.7 吨锅炉、水处理设备、气处理设备、燃气管道、气动系统、除尘器、二效蒸发系统、烟气再热器、顶入式袋式过滤器、抓斗电动双梁桥式起重机、碎碎机等设备。运输设备 20 辆，主要系小客车、商务车及叉车。电子设备及其他设备 117 台（套），主要有：总烃分析仪、工业分析仪、自动量热仪、实验室多参数测试仪、智能温度控制仪、磁敏电子双色液位计、低温闭口试验器、鼓风干燥箱、以及电脑、空调、打印机及监控设备等。经核实固定资产设备购置发票和合同权利人为被评估单位。现场勘察，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

4. 无形资产—土地使用权账面值共 16,944,639.38 元。被评估单位共有 4 块土地，都位于常熟市经济开发区长春路。企业以出让方式取得

上述土地使用权，并已取得常国用（2014）第 08353 号土地使用权证及苏（2017）常熟市不动产权第 0013586 号、苏（2017）常熟市不动产权第 0053803 号不动产权证。截止评估基准日，苏（2017）常熟市不动产权第 0053803 号地块仅进行了土地平整，尚未利用，其余地块上已建有焚烧厂房、仓库、门卫等多幢生产性建筑物及配套建筑物，土地使用权不存在银行抵押贷款等他项权利。

5. 企业无账面未反映的商标、专利等无形资产也未申报其他表外资产。

6. 企业财务办公场所位于常熟市黄河路 12 号国际贸易中心 13 楼，系向该物业持有者租赁，价格为公开市场价格，租赁方为非关联单位。该租赁房产不纳入评估范围。

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 2017 年 09 月 30 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
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. 永清环保股份有限公司第四届董事会第三次会议决议公告；
2. 江苏康博工业固体废弃物处置有限公司股东会决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第 3 次修订）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2016 年 9 月 8 日证监会令第 127 号）；
6. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
13. 《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》；
14. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
15. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
16. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
17. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据	<ol style="list-style-type: none">1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；2. 《全国资产评估价格信息》；3. 《江苏省建设工程费用定额》（2014）营改增后调整内容；4. 《汽车之家》；5. 《中关村在线》；6. 建设工程造价管理站公布的价格信息；7. 江苏土地市场网网站颁布的土地成交资料；8. 江苏省征地补偿资料；9. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；10. 公司提供的部分合同、协议等；11. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；12. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；13. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；14. 基准日近期国债收益率、贷款利率；15. 其他。
V. 权属依据	<ol style="list-style-type: none">1. 房地产权证；2. 土地使用权证；3. 不动产权证；4. 投资合同、协议；5. 车辆行驶证；6. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	<ol style="list-style-type: none">1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 企业提供的资产评估申报表；3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；4. 企业管理层提供的未来年度经营计划、措施等；5. 企业与相关单位签订的订单合同；6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；8. 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. 企业价值评估中的资产基础法，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. 企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。

3. 企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，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

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，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。

对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。

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，适用成本法和收益法评估。因为，成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。被评估企业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。由于市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，因此，市场法不适用于本次评估。

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，对人民币账户以核实后的账面价值确认为评估值。
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。
应收利息	主要为定期存款所产生的存款利息，评估人员核实了企业定期存单及银行对账单，按照利率及利息所属期间测算评估值。
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。
固定资产	<p>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；从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估中涉及房屋、建筑物的评估值均不含增值税。</p> <p>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。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>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》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。</p>
在建工程-土建	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；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

土地使用权	<p>采用成本逼近法和市场比较法评估。</p> <p>1. 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。</p> <p>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>2. 市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。</p>
负债	<p>评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。</p>
IV. 收益法介绍	<p>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企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。</p>
评估模型及公式	<p>本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。</p> <p>股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值</p> <p>企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值</p> <p>经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即</p> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ <p>式中：r—所选取的折现率。</p> <p>资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。</p> <p>Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。</p> <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</p>

况的时间。评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。

根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，确定预测期后收益期确定为无限期。

g—未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 F_i 不变，G 取零。

收益预测过程

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行分析、复核。
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。
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。
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。
5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况预测营运资金、资本性支出。

折现率选取

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。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中：Re 为公司权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$$

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为公司风险系数

	MRP 为市场风险溢价 ϵ 为公司特定风险调整系数
溢余及非经营性资产负债	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。 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，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估后加回。
有息债务	有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。

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. 与委托人接洽，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，准备评估资料。
3. 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。
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，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。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，了解资产的管理情况。
4. 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。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料，以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。

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配置利用状况。
6. 对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，资产评估专业人员与委托人和其他相关当事人讨论未来各种可能性，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。
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，通过调整和计算，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. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接，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，将评估结果与委托人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，向委托人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. 评估对象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. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 被评估单位的“危险废物经营许可证”有效期限自 2016 年 12 月至 2019 年 4 月止。本次评估假设该“危险废物经营许可证”到期后能够顺利如期续展。

5. 根据财税【2015】78 号关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知，公司符合优惠目录中垃圾处理、污泥处理处置劳务项目，享受增值税即征即退 70% 的税收优惠，本次评估假设该税收优惠政策在预测期内能够延续。

6. 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。

7. 被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判

断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

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，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

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 160,485,381.32 元；其中：总资产账面值 193,915,526.97 元，评估值 222,473,299.26 元，增值额 28,557,772.29 元，增值率 14.73%；总负债账面值 61,987,917.94 元，评估值 61,987,917.94 元，无评估增减值；净资产账面值 131,927,609.03 元，评估值 160,485,381.32 元，增值额 28,557,772.29 元，增值率 21.65%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

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	12,766.48	12,766.48	0.00	0.00
非流动资产	6,625.08	9,480.85	2,855.77	43.11
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	4,769.24	7,152.40	2,383.16	49.97
在建工程净额	161.38	167.79	6.41	3.97
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	1,694.46	2,160.66	466.20	27.51
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				

(金额单位: 万元)

评估基准日:

2017 年 09 月 30 日

资产合计	19,391.55	22,247.33	2,855.78	14.73
流动负债	4,826.34	4,826.34	0.00	0.00
非流动负债	1,372.45	1,372.45	0.00	0.00
负债合计	6,198.79	6,198.79	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	13,192.76	16,048.54	2,855.78	21.65

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 113,100.00 万元, 比审计后账面净资产增值 99,907.24 万元, 增值率 757.29 %。

II. 结论及分析

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 16,048.54 万元, 增值额 2,855.78 万元, 增值率 21.65%。采用收益法评估, 被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值 113,100.00 万元, 增值额 99,907.24 万元, 增值率 757.29 %。二种评估方法的评估结果差异 97,051.46 万元。

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, 企业拥有的经营资质、客户资源、管理团队等不可确指的商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映, 而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

康博固废属于危废处置行业。我国危废产量连年增长, 危废综合利用处置能力有限, 导致危废处置服务处于供不应求的状态。根据国家相关规定, 在我国境内从事危废收集、贮存、处置经营活动的单位, 须具有危险废物经营许可资质。危废项目申请审批严格, 前期土地、厂房、设备等资金投入较大, 建设周期较长, 行业准入壁垒较高。康博固废是常熟市唯一一家危废焚烧处置企业, 且位于常熟经济开发区内, 周边多为化工、医药、汽车等产废企业, 地缘优势显著。康博管理团队有多年危废处置经验, 能够有效控制危废腐蚀性、毒性等危险特性对环境带来的二次污染, 同时保持设备的持续运转。综上所述, 企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外, 还应包含企业所享受的各项优惠政策、经营资质、管理团队等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估, 但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献, 也不能完

全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括企业不可确指的无形资产,所以评估结果比资产基础法高。

鉴于本次评估目的,收益法对于企业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分,收益法能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值,故收益法的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 113,100.00 万元。

大写:壹拾壹亿叁仟壹佰万元。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性,本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价,也未考虑因缺乏流动性的影响。

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. 截止评估报告提出日期,根据委托人及相关当事方的说明,我们了解到存在以下特别事项,提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(1) 截止本报告出具日,江苏康博工业固体废弃物处置有限公司股东认缴出资额 6,000 万元,实缴出资额 2,500 万元,尚未缴足注册资本,本次评估未考虑未来股东补缴注册资本对评估值的影响。

(2) 评估基准日后,评估报告出具日前,江苏康博工业固体废弃物处置有限公司召开股东会审议通过公司 2017 年 1-6 月利润分配方案,同意公司以截至 2017 年 6 月 30 日的未分配利润进行现金股利分配,派发现金股利 5,575.00 万元。本次分配不送红股,不进行资本公积转增资本。本次评估结论未考虑上述事项对评估值的影响。

若考虑期后被评估单位派发现金股利 5,575.00 万元对评估值的影响,则江苏康博工业固体废弃物处置有限公司的股东全部权益价值应为

107,525.00 万元。

(3) 评估基准日后, 评估报告出具日前, 根据江苏康博工业固体废物处置有限公司股权转让协议, 波司登股份有限公司、徐伟、钱红、杨瑞瑞将其持有的江苏康博工业固体废物处置有限公司股权全部转让给湖南永清投资集团有限责任公司及杭湘鸿鹄(杭州)股权投资合伙企业(有限合伙)。本次股权转让后, 公司股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本		本期实缴注册资本	
	金额(万元)	占注册资本总额比例	金额(万元)	占注册资本总额比例
湖南永清投资集团有限责任公司	943.80	15.73%	393.25	6.55%
杭湘鸿鹄(杭州)股权投资合伙企业(有限合伙)	5,056.20	84.27%	2,106.75	35.11%
合计	6,000.00	100.00%	2,500.00	41.67%

截止本次评估报告出具日, 上述股权未发生变化。2017年11月, 经公司股东会决议, 原董事会解散, 由冯桂良担任执行董事并担任法人代表。

(4) 截止评估基准日, 被评估单位共有仓库、污水控制楼、维修车间、食堂、五金仓库、交接班楼第三层9项房屋建筑物未办理房产证, 建筑面积共计6,025.00平方米, 占房屋建筑物总面积的41.77%。本次评估对上述无证房产建筑面积, 系根据企业申报、厂区平面图及现场勘查确认, 如与将来产权部门确认面积存在差异, 则以产权部门确认面积为准。江苏康博工业固体废物处置有限公司已出具有关事项说明承诺上述无证房产均为其所有。本次评估未考虑上述房屋权属瑕疵事项对评估值的影响。

(5) 上述无证房产中共有仓库4项, 建筑面积4,950.00平方米, 根据企业规划, 预计会在2018年拆除, 本次评估已在收益法中考虑了仓库拆除费用对评估价值的影响, 在资产基础法评估中, 因上述仓库即将拆除, 且已无账面价值, 故本次评估将其评估为零。

(6) 被评估单位在自有土地上新建仓库3项。截止评估报告出具日, 新建仓库已处于竣工验收阶段, 已结算的工程款于在建工程科目列示。根据企业提供建筑施工合同, 尚有约754.50万元工程款未在账面列示, 本次评估在收益法中将其作为资本性支出考虑, 并考虑了2018年新建仓库投入使用对企业运营及收益所带来的影响。

4. 除以上所述之外, 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。

5. 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。

6. 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. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

II. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2017 年 09 月 30 日至 2018 年 09 月 29 日。

超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 评估报告解释权

本评估报告意思表达解释权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	评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2017 年 12 月 29 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

张永卫

签字资产评估师

Tel:021-52402166

许国强

Tel:021-52402166

方 明



其他主要评估人员

浦希麟、付越、符宇骅及郭兴华

资产评估报告日

2017 年 12 月 29 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

CopyRight© GCPVBook

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 永清环保股份有限公司拟发行股份购买江苏康博工业固体废弃物处置有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2017】第 1439 号

序号 附件名称

1. 永清环保股份有限公司第四届董事会第三次会议决议
2. 江苏康博工业固体废弃物处置有限公司股东会决议。
3. 永清环保股份有限公司营业执照
4. 评估基准日江苏康博工业固体废弃物处置有限公司营业执照
5. 报告出具日江苏康博工业固体废弃物处置有限公司最新章程、营业执照
6. 江苏康博工业固体废弃物处置有限公司审计报告
7. 江苏康博工业固体废弃物处置有限公司房地产权证及其它权利证明
8. 评估委托人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. 沪财企备案【2017】7号上海市财政局备案公告
13. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
14. 资产评估机构及资产评估师承诺函