

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江阴市锦绣江南环境发展有限公司
股东拟转让持有其 52% 股权涉及
股东部分权益价值

资产评估报告

苏中资评报字(2018)第 7018 号

(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年四月二十日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人..	4
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型.....	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据.....	7
七、 评估方法.....	9
八、 评估程序实施过程和情况.....	11
九、 评估假设.....	12
十、 评估结论.....	13
十一、 特别事项说明	14
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	14
十三、 资产评估报告日	15
资产评估报告附件	17

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

四、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；评估师已经核对了报告中所附附件的原件，报告中所附附件复印件与原件完全一致。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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

七、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

江阴市锦绣江南环境发展有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受江阴市锦绣江南环境发展有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东拟转让持有其 52% 股权涉及股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1.经济行为：江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东江苏江南水务股份有限公司拟转让持有 52% 股权，江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东会就此事项，于 2018 年 4 月 10 日通过了《股东会决议》。

2.评估目的：反映江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东部分权益在评估基准日的价值，为上述经济行为提供价值参考。

3.评估对象：江阴市锦绣江南环境发展有限公司的股东部分权益。

4.评估范围：被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产（土地使用权）和各项负债。

5.评估基准日：2017 年 12 月 31 日

6.价值类型：市场价值

7.评估方法：资产基础法

8.评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

江阴市锦绣江南环境发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,973.06 万元(保留小数点后两位，下同)，评估价值为 5,067.55 万元，增值额为 94.50 万元，增值率为 1.90%；总负债账面价值为 4,006.88 万元，评估价值为 4,006.88 万元，增值额为 0 万元，增值率为 0%；净资产账面价值为 966.17 万元，净资产评估价值为 1,060.67 万元，增值额为 94.50 万元，增值率为 9.78%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

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
一、流动资产	1	967.92	973.74	5.83	0.60%
二、非流动资产	2	4,005.14	4,093.81	88.68	2.21%
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	7.51	7.76	0.25	3.33%
在建工程	6	3,030.11	3,074.04	43.94	1.45%
无形资产	7	967.52	1,012.01	44.49	4.60%
其中：土地使用权	8	967.52	1,012.01	44.49	4.60%
长期待摊费用	9				
递延所得税资产	10				
其他非流动资产	11				
资产总计	12	4,973.06	5,067.55	94.50	1.90%
三、流动负债	13	4,006.88	4,006.88	-	-
四、非流动负债	14				
负债总计	15	4,006.88	4,006.88		
净资产	16	966.17	1,060.67	94.50	9.78%

按上述资产基础法评估结论，在未考虑股权流动性影响和控制权溢价的情况下，江苏江南水务股份有限公司持有江阴市锦绣江南环境发展有限公司 52% 股权账面值为 520 万元，评估值为 551.55 万元（大写为伍佰伍拾壹万伍仟伍佰元），评估增值 31.55 万元，增值率 6.07%。详见下表：

金额单位：人民币万元

投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
江苏江南水务股份有限公司	52%	520.00	551.55	31.55	6.07%

本评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

9. 特别事项说明：

(1) 至评估基准日，江阴市锦绣江南环境发展有限公司承诺不存在抵押、质押、对外担保等或有负债事项；同时至评估报告出具日我们也未发现被评估企业存在期后事项对评估结果的影响。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江阴市锦绣江南环境发展有限公司

股东拟转让其 52% 股权涉及

股东部分权益价值

资产评估报告正文

苏中资评报字(2018)第 7018 号

江阴市锦绣江南环境发展有限公司：

江苏中企华中天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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东拟转让其 52% 股权事宜涉及的股东部分权益在 2017 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、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人暨被评估单位为江阴市锦绣江南环境发展有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理部门(含所出资企业)、非特定而由法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人暨被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：江阴市锦绣江南环境发展有限公司

法定住所：江阴市延陵路 224 号

经营场所：江阴市月城镇环山路 8 号

法定代表人：高立

注册资本：1000 万元

企业性质：有限责任公司（法人独资）

主要经营范围：医疗废物、危险废物、工业固体废物的处理和综合利用；废气、废水处理；环保技术研发和咨询，并提供相关配套服务。（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）

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

江阴市锦绣江南环境发展有限公司成立于 2016 年 1 月，是由江苏江南水务股份有限公司出资组建的一人有限公司，注册资本为 1,000 万元，分 2 次以现金

江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东拟转让持有其 52% 股权涉及股东部分权益价值资产评估报告

缴纳，实收资本为 1,000 万元。截至评估基准日，注册资本结构详见下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实收资本	出资比例
江苏江南水务股份有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	1,000.00	100.00%

3. 近年的资产、财务和经营状况

被评估单位近年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	261.58	967.92
固定资产	0.35	7.51
在建工程	237.70	3,030.11
无形资产	-	967.52
资产总计	499.63	4,973.06
流动负债	0.25	4,006.88
负债合计	0.25	4,006.88
所有者权益	499.38	966.17

被评估单位近年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年度	2017 年度
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加	0.25	5.09
销售费用	-	-
管理费用	1.07	23.87
财务费用	-0.70	-1.58
资产减值损失	-	5.83
加：投资收益		
二、营业利润	-0.62	-33.21
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额	-0.62	-33.21
减：所得税费用		
四、净利润	-0.62	-33.21

被评估单位评估基准日、2016 年度的会计报表均经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

4. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一人。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、国有资产监督管理部门（含所出资企业）国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东江苏江南水务股份有限公司拟转让持有 52% 股权,为此需要对评估基准日时江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东部分权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东会就此事项,于 2018 年 4 月 10 日通过了《股东会决议》。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东部分权益。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程 and 无形资产(土地使用权)等,总资产账面价值为 4,973.06 万元;负债为流动负债,负债账面价值为 4,006.88 万元;净资产账面价值 966.17 万元。

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。评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经江阴诚信会计师事务所有限公司审计,并发表了无保留意见。

(三) 评估范围内主要资产的情况如下:

1. 设备类资产,主要为江阴市锦绣江南环境发展有限公司项目现场所用的电子设备、办公设备,其中办公设备 21 台(套),电子设备 9 台(套)。

2. 在建工程,为江阴市秦望山工业废弃物综合利用项目(应急线)总包工程发生的工程前期费和按工程进度确认的工程款,该工程在现场工作日正常进行。

3. 土地使用权,为购买的位于江阴市月城镇秦皇村的国有土地使用权,土地面积 18,157 m²,不动产权证编号苏(2017)江阴市不动产权第 0012656 号,土地用途为公用设施用地。目前该宗地上正在建设工业废弃物综合利用项目(应急线)。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

除上述账面记载的国有土地使用权以外,企业无其他账面记录和其他未记录的无形资产。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报其他表外资产。

(六) 引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额

评估基准日各项资产及负债账面值系江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见的审计报告中的结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点,本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求,故本次评估中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。

五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

该基准日是由资产评估委托人根据其实施经济行为需要而确定的,选择会计期末作为评估基准日,能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况,便于资产清查核实等工作的开展。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

1.《江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东会决议》;

(二)法律法规依据

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修正);

3.《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修订);

4.《中华人民共和国土地管理法》(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通过);

5.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 588 号);

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013] 64 号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号）；
13. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第 76 号）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号）；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36 号）；

(三) 评估准则依据

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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

(四) 权属依据

1. 公司章程；
2. 出资凭证；
3. 不动产权证书；
4. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；
2. 企业提供的在建工程相关付款凭证；
3. 企业提供的审计报告；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
2. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
3. 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；

七、 评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,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、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

江阴市锦绣江南环境发展有限公司成立时间不长,正处在项目建设初期,资产规模和经营收益尚不能合理确定,因此不适合采用市场法和收益法进行评估。

江阴市锦绣江南环境发展有限公司各项资产负债的内容权属较清晰,与账面记录能够核对,对各资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别,符合采用资产基础法评估的基本条件,故本次对江阴市锦绣江南环境发展有限公司采用资产基础法进行评估。

资产基础法的具体方法如下:

1. 流动资产

(1) 货币资金,包括现金和银行存款,通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

(2) 预付账款,为预付的电费,评估人员查阅了相关支付凭证,该款项在基准日后能够形成相关权益,按核实后的账面值作为评估值。

(3) 其他应收款,为暂付的土地履约保证金和临时用电保证金。评估人员在对应收款项核实无误的基础上,由于上述款项不存在难以收回的情况,按核实后

的账面值作为评估值，计提的坏账准备评估为零。

(4)其他流动资产，为发生的待抵扣的增值税进项税，评估人员查阅了相关原始凭证和纳税申报表并核对一致，以核实后的账面值作为评估值。

2. 电子设备及办公设备

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

(2)综合成新率的确定

采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、所处环境等确定勘察成新率。

成新率的计算公式如下：

年限成新率=（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

3. 在建工程

在建工程为在建的工业废弃物综合利用项目，在评估基准日工程施工正在进行，账面已经发生了工程前期费以及工业废弃物综合利用项目应急生产线的部分工程结算款。评估人员了解的在建工程项目的总投资，现场勘查了项目进度，检查了账面成本支出情况，该项目属于正常建设的在建项目，开工时间不长，开工时间到评估基准日期间投资所涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，本次评估按照账面价值加适当的资金成本确定其评估值。

4. 土地使用权

土地使用权为被评估企业通过招拍挂取得的国有土地使用权，土地用途为公用设施用地，考虑到委估土地所在区域周边在评估基准日附近有相类似国有土地使用权成交案例，因此根据现场勘查情况，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

5. 负债根据评估基准日企业实际需承担的债务金额来确定。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于 2018 年 4 月 12 日至 2018 年 4 月 20 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2018 年 4 月 12 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权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等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然

后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的国有土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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、 评估结论

采用资产基础法评估后的评估结论如下：

江阴市锦绣江南环境发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,973.06 万元，评估价值为 5,067.55 万元，增值额为 94.50 万元，增值率为 1.90%；总负债账面价值为 4,006.88 万元，评估价值为 4,006.88 万元，增值额为 0 万元，增值率为 0%；净资产账面价值为 966.17 万元，净资产评估价值为 1,060.67 万元，增值额为 94.50 万元，增值率为 9.78%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

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
一、流动资产	1	967.92	973.74	5.83	0.60%
二、非流动资产	2	4,005.14	4,093.81	88.68	2.21%
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	7.51	7.76	0.25	3.33%
在建工程	6	3,030.11	3,074.04	43.94	1.45%
无形资产	7	967.52	1,012.01	44.49	4.60%
其中：土地使用权	8	967.52	1,012.01	44.49	4.60%
长期待摊费用	9				
递延所得税资产	10				
其他非流动资产	11				
资产总计	12	4,973.06	5,067.55	94.50	1.90%
三、流动负债	13	4,006.88	4,006.88	-	-
四、非流动负债	14				

江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东拟转让持有其 52% 股权涉及股东部分权益价值资产评估报告

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
负债总计	15	4,006.88	4,006.88		
净资产	16	966.17	1,060.67	94.50	9.78%

按上述资产基础法评估结论，在未考虑股权流动性影响和控制权溢价的情况下，江苏江南水务股份有限公司持有江阴市锦绣江南环境发展有限公司 52% 股权账面值为 520 万元，评估值为 551.55 万元（大写为伍佰伍拾壹万伍仟伍佰元），评估增值 31.55 万元，增值率 6.07%。详见下表：

金额单位：人民币万元

投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
江苏江南水务股份有限公司	52%	520.00	551.55	31.55	6.07%

本评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

至评估基准日，江阴市锦绣江南环境发展有限公司承诺不存在抵押、质押、对外担保等或有负债事项；同时至评估报告出具日我们也未发现被评估企业存在期后事项对评估结果的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(二) 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专业人员不承担责任；

(三) 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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)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；

(五)本资产评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 4 月 20 日。

(此页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



江苏中企华中天资产评估有限公司



二〇一八年四月二十日

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为批准文件复印件；
- 附件二、评估基准日审计报告复印件；
- 附件三、委托人暨被评估单位营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件五、委托人暨评估单位的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、资产评估机构备案公告复印件；
- 附件八、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件九、机构名称变更通知书复印件；
- 附件十、营业执照副本复印件；
- 附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十二、资产评估委托合同复印件。