

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中山中汇投资集团有限公司
拟转让广东名城环境科技股份有限公司股权
事宜所涉及广东名城环境科技股份有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

联信（证）评报字[2018]第A0517号

评协备案号码：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一八年七月二日

目 录

第一部分 声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	6
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者简介	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	35
十三、评估报告日	36

第四部分 附件

- 一、资产基础法评估汇总表及明细表
- 二、收益法评估结果表
- 三、中山中汇投资集团有限公司总经理办公会议纪要（复印件）
- 四、被评估单位评估基准日清产核资专项财务审计报告（复印件）
- 五、中山中汇投资集团有限公司营业执照（复印件）
- 六、广东名城环境科技股份有限公司营业执照（复印件）
- 七、部分资产权属证明资料（复印件）
- 八、委托人、被评估单位承诺函（复印件）
- 九、资产评估师承诺函（复印件）
- 十、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 十三、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）

第一部分 声明

我们郑重声明：

(一) 本评估报告是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的。

(二) 委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

本评估报告仅供委托人、资产评估业务约定书中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

(四) 评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营规划由委托人、被评估单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(五) 本资产评估机构及资产评估师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。

(六) 资产评估师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；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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(七) 本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

(八) 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职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的工作成果。

(九) 被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分 摘要

重要提示

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正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

委托人：中山中汇投资集团有限公司

被评估单位：广东名城环境科技股份有限公司

评估目的：根据中山中汇投资集团有限公司总经理办公会议纪要，中山中汇投资集团有限公司拟转让广东名城环境科技股份有限公司股权，需对广东名城环境科技股份有限公司股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

评估范围与对象：本次资产评估的对象是广东名城环境科技股份有限公司的股东全部权益价值，评估范围是广东名城环境科技股份有限公司经审计后的全部资产（包括流动资产、长期股权投资、固定资产和其他资产）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

评估基准日：2018年4月30日。

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本次选用资产基础法结论作为本次资产评估的评估结论。通过清查及评估测算，评估基准日2018年4月30日时，广东名城环境科技股份有限公司净资产账面

值为 11,794.01 万元，股东全部权益评估值为人民币 24,718.63 万元（大写：人民币贰亿肆仟柒佰壹拾捌万陆仟叁佰元整），增幅 109.59%。（评估结论详细情况见评估明细表）

特别事项说明：

（一） 大华会计师事务所(特殊普通合伙)对广东名城环境科技股份有限公司截至 2018 年 4 月 30 日资产负债进行了审计工作，并出具了大华核字[2018]003313 号《清产核资专项财务审计报告》，本次评估是以此报告审定数作为基础进行的。

（二） 位于中山市石岐区莲兴路 61 号 1 栋的 4 套商品房尚未办理《房地产权证》，该批房产为拆迁置换房，相关产权证在申请办理中，本次评估以该批房产可以合法取得产权证为前提，未考虑相关办证费用对评估值的影响。

（三） 本次评估假设被评估单位对评估范围内的房地产占有完整产权，对部分未取得房地产权证的房屋建筑物，若期后办理房产证时核准的建筑面积与委托人申报面积存在差异，则应对评估值进行相应调整。

（四） 本项目评估过程中，我们获知被评估单位于评估基准日时投资性房地产-悦来南一二层商铺及房屋建筑物-华柏新村 10 栋一二层均已抵押给兴业银行股份有限公司中山分行，评估时未考虑上述抵押事项以及其他可能存在的抵押、违约责任等因素对评估结论的影响，特提醒报告使用者注意。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2018 年 4 月 30 日至 2019 年 4 月 29 日。

评估报告日：本评估报告日为二〇一八年六月二十五日，是评估专业意见形成日。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2018]第 A0517 号

中山中汇投资集团有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让广东名城环境科技股份有限公司股权事宜所涉及广东名城环境科技股份有限公司股东全部权益价值在 2018 年 4 月 30 日所表现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、被评估单位和其他评估报告使用人简介

（一）委托人简介

企业名称：中山中汇投资集团有限公司

统一社会信用代码：91442000666459520X

住所：中山市东区兴中道 18 号财兴大厦

法定代表人姓名：何锐驹

注册资本：人民币壹拾伍亿零玖佰肆拾柒万伍仟贰佰陆拾叁元

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：对直接持有产权和授权持有产权以及委托管理的企业进行经营管理，对外投资。(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)

成立日期：2007 年 8 月 24 日

营业期限：2007 年 8 月 24 日 至 2027 年 08 月 24 日

（二）被评估单位简介

1、基本情况

企业名称：广东名城环境科技股份有限公司

统一社会信用代码：91442000198109000T

住所：中山市石岐区华柏新村第 10 幢 2 层 201

法定代表人姓名：钟辉

注册资本：人民币柒仟万元

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

经营范围：环境卫生管理；城乡生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置服务；厕所、化粪池等环卫设施工程的设计、施工；卫生管道的安装、维修、排污；环卫设施设备租赁；环卫专业化咨询、设计、施工；研制环卫设施及技术转让、技术咨询；物业管理、物业租赁、物业清洁服务；环境治理业；大气污染治理、水污染治理、固体废物治理、危险废物收集、贮存、处置、处理；河道打捞；再生资源回收经营；污水处理及其再生利用；污水污泥的处理和处置，及净化后的再利用活动；流动公厕等环卫设施设备租赁、代管理服务；环保产品设计开发、销售；环保资源投资、研发；园林绿化工程设计、施工、维护；货运经营；销售：电动车、电动车配件、汽车配件；劳保用品；以下项目分支机构经营：环卫设备加工、生产、制造、销售；一类机动车维修（大中型货车维修、大中型客车维修、小型车辆维修）（此项目限广东名城环境科技股份有限公司汽车维修厂分支机构经营）。（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。）

成立日期：2002 年 07 月 30 日

营业期限：长期

2、历史沿革

广东名城环境科技股份有限公司前身为中山市名城环境服务有限公司，是由中山市裕中投资有限公司注资 100 万元，于 2002 年 7 月 30 日经中山市工商行政管理局批准注册成立的国有独资有限责任公司。成立时，公司各股东出资情况如下表所示：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例 (%)
中山市裕中投资有限公司	100.00	100.00
合 计	100.00	100.00

2005 年 3 月，根据中山市名城环境服务有限公司[2005]第 1 号股东会会议决议和中山市国资委中府国资[2005]19 号文的批准,中山市裕中投资有限公司和中山公用事业集团有限公司签署《产权移交协议》，中山市裕中投资有限公司将持有的中山市名城环境服务有限公司的整体产权移交给中山公用事业集团有限公司。本次变更后，公司各股东出资情况如下表所示：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例 (%)
中山公用事业集团有限公司	100.00	100.00
合 计	100.00	100.00

2005 年 5 月，中山市国资委向中山公用事业集团有限公司出具的中府国资[2015]117 号《关于中山市名城环境服务有限公司增资有关问题的批复》，同意中山市名城环境服务有限公司将资本公积金 400 万元转增实收资本，转增后注册资金为 500 万元。该次出资业经中山市中信会计师事务所有限公司中信验内字（2005）第 1004 号《验资报告》验证。本次增资后，公司各股东出资情况如下表所示：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例 (%)
中山公用事业集团有限公司	500.00	100.00
合 计	500.00	100.00

2007 年 9 月，中山市国资委向中山公用事业集团有限公司出具中府国资[2007]234 号《关于中山市名城环境服务有限公司股权整体划转的批复》，同意中山公用事业集团有限公司将持有中山市名城环境服务有限公司 100%的国有股权整体划转给中山中汇投资集团有限公司持有。本次变更后，公司各股东出资情况如下表所示：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例 (%)
中山中汇投资集团有限公司	500.00	100.00
合 计	500.00	100.00

2012 年 9 月，中山市名城环境服务有限公司股东中山中汇投资集团有限公司作出股东决定：同意中山市名城环境服务有限公司注册资本、实收资本增加 1,500 万元，从 500 万元增加到 2,000 万元，增资部分 1,500 万元股东以货币资金投入 500 万元，应于 2012 年 9 月 30 日缴足，股东以资本公积转增 1,000 万元，应于 2012 年 9 月 30 日缴足。该次出资业经中山百富勤会计师事务所有限公司的中百验字[2012]第 N-0406 号《验资报告》验证。本次变更后，公司各股东出资情况如下表所示：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例 (%)
中山中汇投资集团有限公司	2,000.00	100.00
合 计	2,000.00	100.00

2016 年 6 月，中山市国资委向中山中汇投资集团有限公司和中山城市建设集团有限公司出具的中府国资[2016]151 号《关于中山市名城环境服务有限公司引入新股东的批复》，同意中山中汇投资集团有限公司将中山市名城环境服务有限公司 4.5%股权转让给中山城市建设集团有限公司。同年 7 月，中汇集团（甲方）与城建集团（乙方）

签订名城有限股份转让合同，中山中汇投资集团有限公司将占中山市名城环境服务有限公司注册资本 4.50%的股权、共 90 万元的出资额以 881.31 万元转让给中山城市建设集团有限公司。该次股权转让价值经深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司“鹏信资评字[2016]第 068 号”评估。本次变更后，公司各股东出资情况如下表所示：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例 (%)
中山中汇投资集团有限公司	1,910.00	95.50
中山城市建设集团有限公司	90.00	4.50
合 计	2,000.00	100.00

2016 年 9 月，广东省中山市人民政府国有资产监督管理委员会向中汇集团出具中府国资[2016]202 号《关于中山市名城环境服务有限公司变更为股份有限公司的批复》，批准名城有限进行股份制改造，整体变更为股份有限公司，公司股改后名称变更为“广东名城环境科技股份有限公司”；公司经审计后净资产为 98,275,671.46 元，按 1:0.7123 的比例折合 70,000,000 股，每股面值 1 元，折股后剩余 28,275,671.46 元计入资本公积。该次资本变更业经广东正中珠江会计事务所的广会验字[2016]G16037560038 号《验资报告》验证。本次变更后，公司各股东出资情况如下表所示：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例 (%)
中山中汇投资集团有限公司	6,685.00	95.50
中山城市建设集团有限公司	315.00	4.50
合 计	7,000.00	100.00

3、股东及持股比例

截止评估基准日时，广东名城环境科技股份有限公司的主要股东及持股比例如上表所示。

4、企业财务状况

(1) 历史财务资料的分析总结

广东名城环境科技股份有限公司近年财务状况见下表：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2018 年 4 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	144,557,194.22	146,938,943.46	128,591,360.84	114,892,687.21
负债总额	26,617,057.59	29,324,780.37	27,263,212.95	27,608,887.34
股东权益	117,940,136.63	116,020,005.15	101,328,147.89	87,283,799.87

损益状况：

金额单位：人民币元

项目	2018 年 1-4 月	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	47,123,788.10	145,829,115.72	134,763,736.91	141,630,311.25
利润总额	2,789,245.52	18,752,567.95	17,969,703.31	12,412,930.29
净利润	1,920,131.48	14,691,857.26	14,044,348.02	9,178,798.30

注：2018 年 4 月资产负债数据来源于大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华核字[2018]003313 号《清产核资专项财务审计报告》，2018 年 1-4 月损益数据来源于被评估单位提供的财务报表；2017 年度和 2016 年度、2015 年度数据分别来源于广东正中珠江会计事务所（特殊普通合伙）的广会审字[2018]G17036150012 号《审计报告》、广会审字[2017]G17004510016 号《审计报告》。

(2) 对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整

本次评估未对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位股权的拟转让方。

(四) 委托人以外的其他报告使用人

根据资产评估业务约定书的约定，被评估单位以及国家法律、法规规定的报告使用人，为本报告的合法使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据中山中汇投资集团有限公司总经理办公会议纪要，中山中汇投资集团有限公司拟转让广东名城环境科技股份有限公司股权，需对广东名城环境科技股份有限公司股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是广东名城环境科技股份有限公司的股东全部权益价值，评估范围是广东名城环境科技股份有限公司经审计后的全部资产（包括流动资产、长期股权投资、固定资产和其他资产）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	一、流动资产合计	76,011,051.12	
2	货币资金	11,054,389.72	包括：库存现金、银行存款、其他货币资金
3	应收账款	45,054,907.20	主要内容为：城区保洁维护费、代运垃圾收入等
4	预付账款	375,882.74	主要内容为：预付原材料款等
5	其他应收款	8,070,939.42	主要内容为：保证金、交通事故费用等
6	存货	1,454,932.04	主要内容为：原材料及在产品（工程成本）
7	其他流动资产	10,000,000.00	主要内容为：银行理财产品
8	二、非流动资产合计	68,546,143.10	
9	长期股权投资	17,346,025.49	主要内容为：对中山市名城名德环保有限公司等共 2 家单位的长期股权投资
10	投资性房地产	4,051,682.88	主要内容为：名城大楼、悦来南一、二层商铺等
11	固定资产	27,648,455.64	主要内容为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、车辆
12	在建工程	421,864.61	主要内容为：新造电动车等

序号	科目名称	账面价值	主要内容
13	无形资产	15,578,600.15	主要内容为：土地使用权
14	长期待摊费用	3,079,876.48	主要内容为：名城大楼装修整改工程款等
15	递延所得税资产	259,057.85	主要内容为：资产减值损失
16	其他非流动资产	160,580.00	主要内容为：购车及设备款
17	三、资产总计	144,557,194.22	
18	四、流动负债合计	25,136,474.65	
19	应付账款	12,468,493.74	主要内容为：货款、油款、垃圾清理费等
20	预收账款	1,153,529.84	主要内容为：预收城区维护费等
21	应付职工薪酬	8,186,239.61	主要内容为：工资、奖金、津贴和补贴等
22	应交税费	561,953.50	主要内容为：增值税、企业所得税、城市维护建设税等
23	其他应付款	2,766,257.96	主要内容为：押金、会费、内部单位往来款等
24	五、非流动负债合计	1,480,582.94	
25	递延所得税负债	1,480,582.94	主要内容为：电动车配套充电站项目补贴等
26	六、负债合计	26,617,057.59	
27	七、净资产	117,940,136.63	

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，并经过大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、存货

存货包括原材料及在产品，原材料主要为车辆用轮胎、机油等配件，在产品主要为智能城市垃圾分类回收系统等在建项目。

2、投资性房地产

投资性房地产主要为位于中山市石岐区光明路大维街 50 号、中山市火炬开发区张家边张四村、中山市石岐区悦来南悦和街 1 号及中山市西区后山彩虹大道 3 号共 4 项房地产，合计建筑面积 9,764.20 平方米。

3、房屋建筑物

纳入本次评估范围的固定资产——房屋建筑物是广东名城环境科技股份有限公司申报的房屋建筑物，分别位于中山市石岐区保宁里 22 号、中山市民生路黄皮巷 5 号、中

山市华柏新村以及中山市石岐区莲兴路 61 号，合计建筑面积 1,563.60 平方米。

4、设备类资产

设备类资产，机器设备、办公和电子设备存置于广东名城环境科技股份有限公司经营场所范围内，车辆设备主要在公司经营场所所在地及其周边行使。设备类资产主要包括：

- (1) 装载机、折弯机、剪板机等机器设备；
- (2) 笔记本电脑、台式电脑、空调、投影仪等办公和电子设备；
- (3) 自卸式垃圾车、扫街车、压缩车、电动清运车等交通运输设备。

根据评估人员现场勘察和对实物的清查核实，资产的实际数量与企业填报的基本相符。企业有严格的设备管理和维护保养制度，设备维护保养良好，外观整洁，完全能满足工作要求，运转稳定、正常。

5、在建工程

在建工程账面值 421,864.61 元，主要为新造翻桶电动车、新造抓斗等，开工时间为 2017 年 6 月至 2018 年 4 月，预计完工日期预计为 2018 年 6 月。

6、土地使用权

中山市名城环境服务有限公司纳入本次评估范围的土地使用权共 5 宗，土地合计总面积为 23,314.90 平方米，具体情况如下表所示：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	使用权类型	准用年限	面积 (m ²)
1	粤 2017 中山市不动产权第 0213039 号	中山港环卫分处	中山市火炬开发区张家边张四村	2008 年	商业住宅	出让	2075/6/30	5,400.60
2	粤 2016 中山市不动产权第 0182966 号	彩虹村办公大楼用地	中山市西区后山彩虹大道 3 号		商业仓库	出让	2048/3/28	17,367.70

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	使用权类型	准用年限	面积 (m²)
3	粤(2017)中山市不动产权第 0224599 号	黄皮巷(补地价款)	民生路黄皮巷 5 号		住宅	出让	2087/3/5	45.60
4	粤(2017)中山市不动产权第 0230516 号	大维街土地(补地价款)	中山市石岐区光明路大维街 50 号之二		住宅	出让	2087/3/5	53.30
5	粤(2017)中山市不动产权第 0227771 号	保宁里土地(补地价款)	石岐区保宁里 22 号		住宅	出让	2087/3/5	447.70
合计								23,314.90

(三) 长期股权投资情况

1、长期股权投资概况

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例 (%)	投资成本 (元)	账面价值 (元)
1	中山市名城名德环保有限公司	2017/03	长期	65	13,000,000.00	13,000,000.00
2	中山市龙城环境工程有限公司	2009/03	长期	100	4,346,025.49	4,346,025.49
合计						17,346,025.49

2、长期投资单位简介

(1) 中山市名城名德环保有限公司

名称：中山市名城名德环保有限公司

统一社会信用代码：91442000MA4WJJ0170

住所：中山市南朗镇榄边村（中心组团垃圾处理基地）

法定代表人：李春光

注册资本：人民币贰仟万元

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2017 年 5 月 12 日

营业期限：长期

经营范围：医疗废物的收集，运送，贮存，处置。（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）中山市龙城环境工程有限公司

名称：中山市龙城环境工程有限公司

统一社会信用代码：914420006863617825

住所：中山市东区兴文路中环商务街帝璟东方 2 期 2 层 23 号

法定代表人：李春光

注册资本：人民币伍佰万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2009 年 3 月 18 日

营业期限：2009 年 3 月 18 日 至 2029 年 3 月 16 日

经营范围：环境工程相关项目的管理服务；垃圾清运；销售：环卫设备、环卫专用车辆、环保设施、环保产品及其它环保产品的技术开发；（以上不含专营、专控、专卖商品及限制项目）。（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。）

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

1、账面记录的无形资产

账面记录的无形资产为土地使用权，见上述对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况。

2、账面未记录的无形资产

无

（五）企业申报的表外资产

被评估单位未申报表外资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结论。

四、价值类型

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压制的情况下，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

(一) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2018 年 4 月 30 日。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素

1. 评估基准日的选定是委托人、被评估单位与评估机构共同商定的；
2. 本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、中山中汇投资集团有限公司总经理办公会议纪要；
- 2、资产评估业务约定书及资产评估补充协议。

(二) 法律依据

- 1、 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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、 《中华人民共和国会计法》（1999年10月31日主席令9届第24号）；
- 3、 《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）；
- 4、 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，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）；
- 5、 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过，自2014年3月1日起实行）；
- 6、 《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三次修正）；
- 7、 《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）；
- 8、 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 9、 《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]91号令）；
- 10、 《国有资产管理暂行办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
- 11、 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
- 12、 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年5月13日国务院第8次常务会议讨论通过）；
- 13、 《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，2005 年 8 月 25 日经国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过);

14、《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);

15、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);

16、《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);

17、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64 号);

18、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国资委、财政部令第 32 号公布);

19、《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 50 号);

20、《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第二次修正);

21、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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正);

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

23、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号，2004 年 10 月 21 日);

24、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号，2006年8月31日）；

25、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》（计价格[1995]1628号，1995年10月24日）；

26、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号，2001年2月13日）；

27、国务院《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号，2008年1月3日）；

（三）准则依据

- 1、《企业会计准则》；
- 2、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 3、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；

- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 17、《投资性房地产评估指导意见》的通知（中评协[2017]53号）；
- 18、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 19、《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 20、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位提供的营业执照、验资报告、公司章程等；
- 2、房地产权属证
- 3、土地权属证
- 4、重要设备购置合同及发票；
- 5、车辆行驶证；
- 6、其他产权资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的基准日审计报告以及以前年度审计后的资产负债表、资产评估明细表等其他文件资料；
- 2、基准日执行的贷款利率、近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 3、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 4、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；

- 5、《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数(国家统计局);
- 6、《2017 年企业绩效评价标准值》(国务院国资委财务监督与考核评价局制定);
- 7、《关于印发基本建设财务管理规定的通知》(财建[2002]394 号);
- 8、《工程勘察设计收费管理规定》、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(原国家计委、建设部计价格[2002]10 号、计办价格[2002]1153 号);
- 9、《关于印发建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》(发改价格[2007]670 号);
- 10、《关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857 号);
- 11、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);
- 12、《广东省建筑工程综合定额》(2010 年);
- 13、《广东省建筑工程计价办法》(2010 年);
- 14、《广东省装饰装修工程综合定额》(2010 年);
- 15、《广东省装饰装修工程计价办法》(2010 年);
- 16、《广东省建设工程人工材料设备参考价格表(2017-3)》;
- 17、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
- 18、《广东省建筑安装工程工期定额》(2010);
- 19、《鉴定房屋新旧程度参考依据》;
- 20、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》;
- 21、《2017 年机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院);
- 22、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 294 号, 2000 年 10 月 22 日);

- 23、 《汽车报废标准》（原国家经济贸易委员会国经贸经[1997]456 号）；
- 24、 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202 号）；
- 25、 各财经网站相关资料；
- 26、 现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

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，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估单位可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

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。采用资产基础法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

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。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量。（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

（二）评估方法选择及理由

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此次我们所评估的企业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。

本次评估目的是为股权转让提供价值参考依据，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位持续经营，企业财务核算资料齐全，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

故本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）评估方法的运用和逻辑推理过程

1、资产基础法方法说明

资产基础法是指在合理评估企业各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。评估中在假设被评估单位持续经营的前提下，采用与委托评估资产相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取如下具体方法进行评估：

（1）流动资产评估方法

对于货币资金中人民币部分，以清查核实的账面值作为评估值。

对于应收账款、预付账款和其他应收款，采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

对于存货（原材料、在产品），以清查核实的账面值作为评估值。

对于其他流动资产，以核实后的账面值确认为评估值。

（2）长期股权投资评估方法

对于长期股权投资，广东名城环境科技股份有限公司共有两家长投单位。对于中山市名城名德环保有限公司、中山市龙城环境工程有限公司这两家长期投资单位先对其进行整体资产评估，确定其在评估基准日时的净资产评估值，再以广东名城环境科技股份有限公司所占的股权比例，确定该项投资权益的价值。

（3）投资性房地产评估方法

对于投资性房地产根据其特点和资料收集情况采用市场法、重置成本法进行评估。

（4）固定资产评估方法

1) 根据评估对象的特点和评估目的以及评估人员对中山市房地产市场的调查和评估对象的实地勘查，结合被评估单位提供的资料，待估房地产主要为员工宿舍及商品住宅，采用市场法进行评估，得到房地合一的市场价值。

2) 对于设备采用重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定；自制设备、非标设备重置成本以现行材料价格和各种费用标准估算出复原重置成本确定。或者根据设备的原始购货、付款凭证，照国家有关部门公布的物价指数和有关价格信息资料，测算自设备付款日至评估基准日的价格指数，确定设备的购置价，然后考虑其运输、安装调试以及其他合理费用因素，确定重置全价。成新率主要通过年限法、观察法、工作量法综合确定。

3) 电子设备采用重置成本法进行评估时成本以现行市场价格确定。成新率主要通过年限法确定。

4) 对于车辆采用重置成本法进行。重置成本以现行市场价格，加上车辆购置附加费、牌照费确定；成新率的确定根据车辆的实际状况，采用行驶里程或年限法确定。

（5）无形资产评估方法

对于无形资产-土地使用权，根据《城镇土地估价规程》，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及估价目的等选择适当的估价方法。为此，经评估人员现场查勘，以及对估价对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，采用市场比较法、假设开发法测算地价，确定土地价格。

（6）其他的非流动资产评估方法

对于在建工程，经分析项目的具体情况并考虑被评估单位财务核算的状况，采用已经过核实的账面价值作为评估值。

对于长期待摊费用，评估人员通过查看长期待摊费用的支付明细账、凭证及相关合同等文件和资料，评估时根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

对于其他非流动资产（主要为购车及设备款），采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

（7）负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后产权所有者所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

2、收益法方法说明

收益法包括股利折现法和现金流量折现法。本次评估具体采用现金流量折现法，适用直接法，对应的现金流量为股权自由现金流量（股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+付息债务的增加或减少-追加资本性支出-追加营运资金）。

现金流量折现法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C \quad (1)$$

式中： E ： 股东全部权益价值

P ： 经营性资产价值

C ： 非经营性资产、负债和溢余资产

$$P = \sum_{i=0.67}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中： R_i ： 未来第 i 年的自由现金流量

R_{n+1} ： 未来第 $n+1$ 年的自由现金流量

r ： 折现率；

i ： 收益年期 $i=0.67, 1.67, 2.67, \dots, n$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的自由现金流量。其次，假定预测期后，被评估单位可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持与其预测期的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

（1）预期收益口径

根据被评估单位的具体情况选择股权自由现金流量口径预测：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧和摊销} + \text{付息债务增加或减少} - \text{追加资本性支出} - \text{追加营运资金} \quad (3)$$

(2) 收益期

假设行业存续发展不会产生较大的变化，在企业持续经营前提下，拟采用永续的方式对企业收益进行预测，即收益期为无限期。

(3) 折现率

本次评估采用权益资本成本确定折现率 r

$$K_e = R_{f1} + \beta \times MRP + R_c \quad (4)$$

式中： R_{f1} ：无风险利率

β ：权益系统风险系数

MRP ：市场风险溢价， $MRP = E(R_m) - R_{f2}$

R_c ：企业特定风险调整系数

其中：主营业务折现率和其他业务折现率分别根据其所在行业进行独立计算，再根据每年各自独立测算的主营业务净现金流量及其他业务净现金流量占当年总净现金流量的比例确定各折现率的权重，最后测算确定综合折现率。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托人关于广东名城环境科技股份有限公司情况介绍，对评估

对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向和时间要求，确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，双方在之前签订的资产评估业务约定书基础上共同签署了资产评估补充协议。

（二）资产清查

签署了资产评估补充协议之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，广东名城环境科技股份有限公司专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估明细表，对固定资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有关文件、产权证明、会计报表、财务账卡和业务流程图等评估所需资料。

在广东名城环境科技股份有限公司资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点，对房屋建筑物及构筑物进行现场勘查。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结论的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

九、评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结论应进行相应的调整。

（一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、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无重大变化；
- 5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；
- 6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计

政策在重要方面保持一致；

2、 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、运营方式等与目前保持一致；

3、 本次评估假设被评估单位的经营业务无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的运营造成重大不利影响，被评估单位及被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

4、 被评估单位在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化说带来的损益；

5、 本次评估是假设被评估单位以评估基准日的实际存量为前提，收益的计算以会计年度为基准，未来能够持续经营，被评估单位的收益实现日为每年年末，且 5 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同；

本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，签字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

（一）运用资产基础法评估结论

运用资产基础法，评估基准日 2018 年 4 月 30 日时，广东名城环境科技股份有限公司全部资产账面值为 14,455.72 万元，评估值为 27,380.34 万元，增幅 89.41%；负债账面值为 2,661.71 万元，评估值为 2,661.71 万元，无增减；净资产账面值为 11,794.01 万元，评估值为 24,718.63 万元，增幅 109.59%。（评估结论详细情况见评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 4 月 30 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 %
流动资产	1	7,601.11	7,601.11	0.00	0.00
非流动资产	2	6,854.61	19,779.24	12,924.63	188.55
其中：长期股权投资	3	1,734.60	2,215.88	481.28	27.75
投资性房地产	4	405.17	2,106.40	1,701.23	419.88
固定资产	5	2,764.85	4,346.82	1,581.97	57.22
在建工程	6	42.19	42.19	0.00	0.00
无形资产	7	1,557.86	10,846.65	9,288.79	596.25
长期待摊费用	8	307.99	179.35	-128.64	-41.77
递延所得税资产	9	25.91	25.91	0.00	0.00
其他非流动资产	10	16.06	16.06	0.00	0.00
资产总计	11	14,455.72	27,380.34	12,924.62	89.41
流动负债	12	2,513.65	2,513.65	0.00	0.00
非流动负债	13	148.06	148.06	0.00	0.00
负债合计	14	2,661.71	2,661.71	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	15	11,794.01	24,718.63	12,924.62	109.59

（二）运用收益法评估结论

运用收益法，广东名城环境科技股份有限公司股东全部权益价值评估值为人民币 24,355.64 万元。

（三）关于评估结论应用

经对两种评估方法的评估程序进行复核和分析，我们认为，两种评估结果合理、可靠，两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响，鉴于被评估单位所在行业的相关法规、政

策在未来的变化趋势以及被评估单位由基准日时的传统业务模式向基准日后以 PPP 模式推进城区垃圾分类及保洁收集运输一体化模式的转变过程具有一定的不确定性，相应地，对被评估单位未来经营收益额的预测也具有一定的不确定性。本次评估目的为股权转让，从评估目的考虑，结合被评估单位的情况，资产基础法的结果高于收益法的结果，资产基础法的结果更能反映股东全部权益的价值，故本次评估选用资产基础法的评估结论作为本次资产评估报告的评估结论。

因此，通过清查及评估计算，广东名城环境科技股份有限公司股东全部权益的评估值为人民币 24,718.63 万元（大写：人民币贰亿肆仟柒佰壹拾捌万陆仟叁佰元整）。

十一、特别事项说明

（一） 大华会计师事务所(特殊普通合伙)对广东名城环境科技股份有限公司截至 2018 年 4 月 30 日资产负债进行了审计工作，并出具了大华核字[2018]003313 号《清产核资专项财务审计报告》，本次评估是以此报告审定数作为基础进行的。

（二） 本次收益法评估中所涉及的未来收益预测是建立在被评估单位管理层制定的收益预测基础上的，本次评估的各委托人对此予以了确认。被评估单位管理层对其提供的未来收益预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及被评估单位未来收益预测的合理性和可实现性负责。

（三） 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响收入预测的实现程度。我公司并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（四） 位于中山市石岐区莲兴路 61 号 1 栋的 4 套商品房尚未办理《房地产权证》，

该批房产为拆迁置换房，相关产权证在申请办理中，本次评估以该批房产可以合法取得产权证为前提，未考虑相关办证费用对评估值的影响。

(五) 本项目评估过程中，我们获知被评估单位于评估基准日时投资性房地产-悦来南一二层商铺及房屋建筑物-华柏新村 10 栋一二层均已抵押给兴业银行股份有限公司中山分行，评估时未考虑上述抵押事项以及其他可能存在的抵押、违约责任等因素对评估结论的影响，特提醒报告使用者注意。

(六) 本次评估假设被评估单位对评估范围内的房地产占有完整产权，对部分未取得房地产权证的房屋建筑物，若期后办理房产证时核准的建筑面积与委托人申报面积存在差异，则应对评估值进行相应调整。

(七) 评估人员视察了被评建筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了评估所需的资料。然而，未作结构测试和设施检验，无法呈报委托评估对象是否确无腐朽、虫蛀或其它任何结构损坏。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和委托人提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(八) 本次评估假设评估范围内土地可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对土地价值产生的不利影响；本次评估不考虑自然力或不可抗力的对评估结论的影响。

(九) 本次对广东名城环境科技股份有限公司长期股权投资涉及的股权投资单位净资产进行评估时，以被投资单位提供的企业财务报表数据为基础进行，特提醒报告使用者注意。

(十) 评估结论未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，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

(十一) 评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对其法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用人注意。委托人和产权持有单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

(十二) 对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

(二) 评估报告仅供委托人、资产评估业务约定书中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(三) 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的价格，评估结论不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

（五）评估结论的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年，即评估结论在 2018 年 4 月 30 日至 2019 年 4 月 29 日内有效。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一八年六月二十五日，是评估专业意见形成日。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为联信（证）评报字[2018]第 A0517 号报告专用签字盖章页）

资 产 评 估 师：熊 钻

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·广州

资 产 评 估 师：李 迟