

本报告依据中国资产评估准则编制

南京公用发展股份有限公司拟减资涉及的
南京城建环境投资有限公司股东全部权益

资产评估报告

苏华评报字[2019]第055号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇一九年三月十五日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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概 况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23

资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位专项审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 4、委托方的股权证明材料
- 5、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 6、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 7、签名资产评估师的承诺函；
- 8、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 9、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 10、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 11、资产评估委托合同复印件；

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。

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和使用评估结论，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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由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。

五、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。

六、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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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。

南京公用发展股份有限公司拟减资涉及的
南京城建环境投资有限公司股东全部权益

资产评估报告摘要

苏华评报字[2019]第055号

江苏华信资产评估有限公司接受南京公用发展股份有限公司和南京城建环境投资有限公司的共同委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南京公用发展股份有限公司拟减资涉及的南京城建环境投资有限公司股东全部权益在2019年01月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为：根据宁城环字[2019]41号《关于开展减资专项审计和资产评估工作的请示》文件，对南京城建环境投资有限公司股权结构进行调整，股东南京公用发展股份有限公司退出持股，不再持有南京城建环境投资有限公司股份，南京城建环境投资有限公司注册资本减少至1.4亿。该经济行为已经[2019]99号《关于同意环境公司开展减资专项审计和资产评估工作的批复》批准。

2、评估目的：为南京公用发展股份有限公司拟减资涉及的南京城建环境投资有限公司股东全部权益提供价值参考。

3、评估对象：南京城建环境投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值。

4、评估范围：南京城建环境投资有限公司在评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额22,339.91万元，负债总额1,753.93万元，净资产20,585.98万元。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2019年01月31日。

7、评估方法：资产基础法、收益法。

8、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

本次选用资产基础法的评估结果作为评估结论。在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，南京城建环境投资有限公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 01 月 31 日的市场价值为 20,590.49 万元，大写人民币贰亿零伍佰玖拾万肆仟玖佰元整，较其账面净资产 20,585.98 万元评估增值 4.52 万元，增值率 0.02%。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2019年01月31日至2020年01月30日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

无

重要提示

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。

南京公用发展股份有限公司拟减资涉及的
南京城建环境投资有限公司股东全部权益

资产评估报告正文

苏华评报字[2019]第055号

南京公用发展股份有限公司、南京城建环境投资有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受南京公用发展股份有限公司和南京城建环境投资有限公司的共同委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南京公用发展股份有限公司拟减资涉及的南京城建环境投资有限公司股东全部权益在2019年01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概况

(一) 委托人概况

公司名称(委托人)：南京公用发展股份有限公司(以下简称：“南京公用”)

企业性质： 股份有限公司(上市)

股票代码： 000421

法定住所： 南京市建邺区应天大街 927 号

法定代表人： 潘明

注册资本： 57264.6934 万元人民币

成立日期： 1992-07-10

营业期限： 1992-07-10 至 *****

经营范围： 出租汽车服务；公共交通客运；机动车辆保险、意外伤害保险兼业代理；(汽车维修；卷烟、雪茄、烟丝零售；预包装食品零售；机动车驾驶员培训；兼业代理意外伤害保险、机动车辆保险)；汽车配件、日用百货、日用杂品、文教用品、电子产品及配件、工艺美术品、金属材料、五金交电、建筑材料、化工产品、

服装销售；机油、轮胎零售；汽车修理培训；鞋帽的生产、销售；物业管理；室内装璜；客车租赁服务；经济信息咨询服务；商务代理服务；二手车经纪服务；汽车票务代理；提供劳务；(上海大众品牌汽车销售及配套服务；设计、制作、代理报刊、印刷品、三维动画广告；代理发布车身、户外、馈赠品广告；自有房产租赁；停车场服务；停车场管理服务；食品添加剂销售；货运代理服务)。括号内项目仅限取得许可证的分支机构经营。(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)

南京公用发展股份有限公司隶属于南京市国有资产管理委员会。

(二) 被评估单位(委托人)概况

1、基本情况

公司名称： 南京城建环境投资有限公司（简称：环境公司）

企业类型： 有限责任公司

法定住所： 南京市秦淮区永丰大道8号南京白下高新技术产业园区3号楼A栋202室

法定代表人： 张吕林

注册资本： 20000万元整

成立日期： 2017年04月11日

营业期限： 2017年04月11日至*****

经营范围： 从事城市环境基础设施的投资、建设、运营与管理；环境产业技术研发与咨询，环保产品开发生产与销售；环境设施土地和物业资产的开发与利用；环境治理相关服务。(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、股权变更情况及主要的长期股权投资和经营管理结构、历史情况等

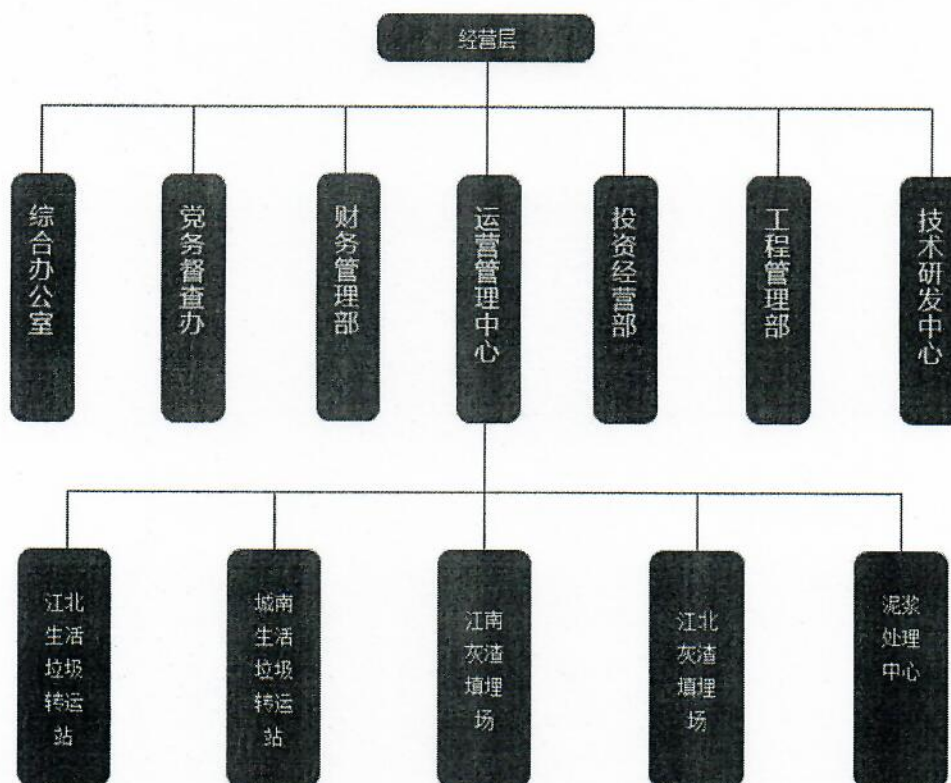
环境公司成立于2017年04月11日，截止评估基准日未发生股权变更情况。

截止评估基准时，目前环境公司股权结构如下表（单位：万元）：

股东姓名	认缴出资额	出资方式	出资比例
南京市城市建设投资控股(集团)有	10000.00	货币	50.00%

股东姓名	认缴出资额	出资方式	出资比例
有限责任公司			
南京公用发展股份有限公司	6000.00	货币	30.00%
南京水务集团有限公司	2000.00	货币	10.00%
南京城建项目建设管理有限公司	2000.00	货币	10.00%
合计	20000.00	货币	100.00%

环境公司本部设 7 个部门，分别是：综合办公室、党务督查办、财务管理部、运营管理中心、投资经营部、工程管理部、技术研发中心。组织机构图如下：



3、近两年一期的资产、财务、经营状况

环境公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年01月31日
资产总计	21,217.54	22,939.66	22,339.91
负债合计	959.43	2,207.75	1,753.93
净资产	20,258.11	20,731.92	20,585.98
	2017年度	2018年度	2019年1月
营业收入	3,278.58	6,600.55	574.84
利润总额	256.59	685.58	0.81
净利润	258.11	543.50	0.81

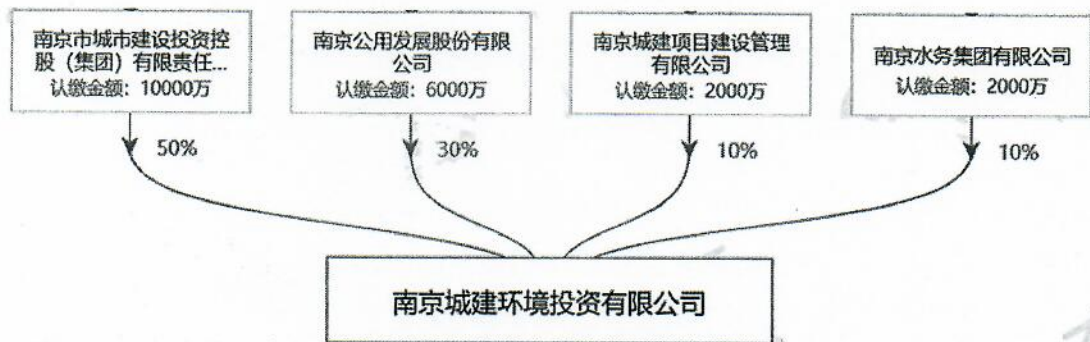
以上数据中 2017 年 12 月 31 日至 2019 年 01 月 31 日的财务状况以及 2017

年度至 2019 年 1 月的经营成果经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“苏公 N[2019]A012 号”标准无保留意见的《审计报告》。

4、委托人和被评估单位之间的关系

(1) 产权关系（含股权结构图）

本次评估的委托人为南京公用和环境公司，被评估单位为环境公司；基准日时南京公用持有环境公司 30% 股权。图示如下：



(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

根据宁城环字[2019]41号《关于开展减资专项审计和资产评估工作的请示》文件，对南京城建环境投资有限公司股权结构进行调整，股东南京公用发展股份有限公司退出持股，不再持有南京城建环境投资有限公司股份，南京城建环境投资有限公司注册资本减少至1.4亿。该经济行为已经[2019]99号《关于同意环境公司开展减资专项审计和资产评估工作的批复》批准。

本项目评估目的是为对南京公用发展股份有限公司拟减资涉及的南京城建环境投资有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象：南京城建环境投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 01 月 31 日的市场价值。

2、评估范围：南京城建环境投资有限公司在评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额 22,339.91 万元，负债总额 1,753.93 万元，净资产 20,585.98 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	16,789.38
非流动资产	5,550.53
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	159.21
在建工程	5,211.97
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	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	179.35
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产合计	22,339.91
流动负债	1,753.93
非流动负债	
负债合计	1,753.93
净资产	20,585.98

本次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，且经过审计。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2019 年 01 月 31 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

根据宁城环字[2019]41 号《关于开展减资专项审计和资产评估工作的请示》文件，对南京城建环境投资有限公司股权结构进行调整，股东南京公用发展股份有限公司退出持股，不再持有南京城建环境投资有限公司股份，南京城建环境投资有限公司注册资本减少至 1.4 亿。该经济行为已经[2019]99 号《关于同意环境公司开展减资专项审计和资产评估工作的批复》批准。

（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）。

3、《中华人民共和国企业所得税法》（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通过）。

4、《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）。

5、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第 91 号令）。

6、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）。

- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 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、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令[2016]第 32 号）。
- 10、《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）。
- 11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941 号）。
- 12、《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）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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[2018]36 号）。
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 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[2018]37 号）。
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 号）。
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）。
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 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）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位公司章程。
- 2、机动车行驶证。

3、评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。
- 2、被评估单位提供的财务会计、在手合同及订单、经营方面的资料、未来收益的预测资料和其他相关资料。
- 3、从“同花顺 iFinD”或“Wind 资讯”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同行业上市公司财务数据及指标等。
- 4、中国人民银行公布的基准利率。
- 5、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。
- 6、国机电数据网（<http://price.86mdo.com/>）。
- 7、评估单位提供的工程建设合同、概算资料等有关资料。
- 8、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 9、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估目的是为南京公用拟减资涉及的环境公司股东全部权益提供价值参考，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思路，是从企业资产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；收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，体现了企业收益预期运行的盈利能力和运行效率。因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

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

业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=∑各项资产的评估值-∑各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

(1) 货币资金

包括现金、银行存款。评估人员对现金进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒匝评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对于银行存款，评估人员核查了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料，以经核实后的账面价值作为评估值。

(2) 应收款项

包括应收账款和其他应收款。应收账款的主要内容为垃圾费；其他应收款的主要内容为备用金及保证金等。

评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，借助于历史资料并通过核对有关销售发票、采购合同和收款单据等分析款项的性质、数额、发生日期、款项回收、账龄分析等估计评估风险损失，将损失金额扣除后计算评估值；“坏账准备”科目按零值计算；对于其中费用性质的挂账，按是否实际存在相应的权益进行评估。以核实后的账面值确认评估值。

(3) 预付账款

预付账款主要内容为：油费。评估人员取得预付账款申报表，与明细账、总账、报表进行核对，以核实后的账面值确认评估值。

(4) 存货

存货为原材料。具体的评估方法如下：

对于近期购进的原材料，由于库存时间短，市场价格变化不大，账面单价基本接近评估基准日时的市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2、固定资产—设备

委托评估设备为企业持续使用的机器设备、车辆和电子设备，结合委估设备特点和资料收集情况，主要采用成本法评估。

成本法：指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后确定委估对象价值的方法。经现场勘察，委估的在用设备为车辆和电子设备，基准日时能够正常工作，运行良好，基准日时尚不存在超额运营成本。委评设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原地原用途持续正常使用，故评估中也未考虑经济性贬值。

考虑了上述因素后，评估值的计算公式简化为：

$$\begin{aligned} \text{设备评估值} &= \text{设备重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{设备重置成本} \times (1 - \text{实体性贬值率}) \times (1 - \text{功能性贬值率}) \times (1 - \text{经济性贬值率}) \\ &= \text{设备重置成本} \times (1 - \text{实体性贬值率}) \\ &= \text{设备重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

②主要参数

<1>市场法参数

车辆

委估车辆在市场上有足够的二手价信息，采用市场法进行评估。具体如下：

因素调整法，通过比较分析相似的市场参照物与被评估设备的可比因素差异，并对这些因素逐项做出调整，由此确定被评估设备的价值。

调整因素主要为制造出厂年限调整、实体状态调整（里程数）等。

<2>成本法参数

重置成本由购置价（扣除增值税）、运杂费、安装调试费等组成。对不需安装销售商直接送货上门的电子设备，以扣除增值税后的购置价作为重置成本。

根据财税[2008]170号，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）和《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)的有关规定,凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣,因此本次委估资产重置成本中不含增值税。

<3>成新率的确定

对本次委估的机器设备和电子设备的成新率采用年限法确定,评估人员通过现场勘查,了解设备的使用、维修、保养状况,确定已使用年限;根据《资产评估数据常用数据参数手册》确定经济使用年限,计算得出成新率,基本计算公式为:

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

③评估值

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

3、在建工程

委估在建工程正常施工建设,工程款项正常支付,已支付的工程款项中没有不合理费用,按核实后的账面值作为在建工程的评估值。

4、长期待摊费用

评估人员在核对了长期待摊费用核算的内容、产生的原因、形成过程、金额的准确性后,根据对应科目的评估处理情况计算确定长期待摊费用评估值。

5、负债评估

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企业实际应承担的负债确定评估值。

(三) 收益法的简介

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,确定评估对象价值的评估方法。

1、收益模型的选取

本次收益法评估采用的企业自由现金流折现模型如下:

$$E = B - D$$

式中: E : 评估对象的股东全部权益价值;

B : 评估对象的企业整体价值;

D: 评估对象的付息债务价值。

企业整体价值 (B) 的计算公式为: $B = P + \sum C_i$

式中: P: 经营性资产价值;

$$P = \frac{FCFF_1}{(1+WACC_1)^1} + \sum_{i=2}^n \frac{FCFF_i}{(1+WACC_1)^i \prod_{j=1}^{i-1} (1+WACC_j)}$$

式中: $FCFF_i$: 第 i 年的企业自由现金流量;

企业自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 + 扣除税务影响后的利息费用
- 资本性支出 - 净营运资金变动

WACC: 加权平均资本成本;

t: 预测期第一年的剩余收益年限 (0.92)

i: 预测期的年期序号;

n: 收益期数。

$\sum C_i$: 评估基准日时存在的非经营性或溢余性资产的价值

其中: C_1 : 溢余资产, 预测未来经营期间的现金流中未能涵盖或者不需要的资产价值;

C_2 : 非经营性资产, 是指不直接参加企业日常经营活动的资产价值;

C_3 : 非经营性负债, 是与非经营性资产相关的负债, 以负值计算。

2、收益期和预测期的确定

预测期: 经过对被评估企业的行业发展特点、企业规模及经营状况、市场供需情况、竞争环境及未来分析, 预计被评估单位于 2025 稳定经营状态, 故预测期选择为 2019 年 2 月至 2024 年 12 月。

收益期: 根据被评估企业的经营特点及未来发展前景, 且考虑到本次经济行为实现后被评估企业市场竞争能力的提升, 其股东又无主动清算的事前约定和愿望, 本次收益期按无固定期限考虑。

3、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确定营运资金、资本性支出。

4、折现率的测算

本次评估收益口径采用企业自由现金流量，根据收益口径与折现率匹配的原则，则适用的折现率选用加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

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

式中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

t ：被评估企业所得税率；

E ：权益市场价值；

D ：付息债务价值。

其中， K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中： R_f ：无风险报酬率；

β ：权益的系统风险系数；

MRP ：市场风险溢价；

Q ：企业特定风险调整系数。

5、终值的估算

收益期按无固定期限考虑，终值公式为：

$$P_n = FCFF_{n+1} \times \text{终值系数}$$

P_n 为现金流终值， $FCFF_{n+1}$ 按预测末年企业自由现金流量调整确定。

6、其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债）价值

其他资产和负债是指溢余资产、非经营性资产及负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。主要包括超出被评估企业正常经营所需要的溢余现金。

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。主要包括：在建工程。

评估人员通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产采用成本法评估，非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

7、付息债务：付息债务以评估基准日时核实后的债务市场价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础之上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

（1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货和固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

（2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实。

3、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权

属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

1、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、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设被相关资质的申请条件未发生变化，被评估单位的特许经营资格等资质到期能够接续。

5、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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) 评估结论

本次评估采用收益法和资产基础法，对环境公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 1 月 31 日场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，南京城建环境投资有限公司在评估基准日 2019 年 1 月 31 日的资产总额账面值 22,339.91 万元，评估值 22,344.42 万元，评估增值 4.52 万元，增值率 0.02%；负债总额账面值 1,753.93 万元，评估值 1,753.93 万元，无增减变化；净资产账面值 20,585.98 万元，评估值 20,590.49 万元，评估增值 4.52 万元，增值率 0.02%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年1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%
1 流动资产	16,789.38	16,789.96	0.58	
2 非流动资产	5,550.53	5,554.46	3.93	0.07

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%
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	159.21	163.14	3.93	2.47
9 在建工程	5,211.97	5,211.97		
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	179.35	179.35		
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	22,339.91	22,344.42	4.52	0.02
21 流动负债	1,753.93	1,753.93		
22 非流动负债				
23 负债合计	1,753.93	1,753.93		
24 净资产（所有者权益）	20,585.98	20,590.49	4.52	0.02

2、收益法评估结果

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用收益法评估，南京城建环境投资有限公司在评估基准日 2019 年 01 月 31 日的净资产账面值 20,585.98 万元，评估后的股东全部权益价值为 20,527.00 万元，减值 58.98 万元，减值率 0.29%。

3、评估结论的选取

南京城建环境投资有限公司的股东全部权益采用采用两种方法得出的评估结果分别为：资产基础法的评估结果为 20,590.49 万元，收益法评估结果为 20,527.00 万元，资产基础法的评估结果比收益法的评估结果高 63.49 万元，差异率 0.31%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

考虑到本次被评估企业为环境运营企业，成立时间较短，且作为公共运营事业，收入依赖政府定价水平，未来收益具有不确定性。而资产基础法的评估结论反映的是以资产的成本重置为价值标准，估算现有资产的市场价值并扣减相应的

负债来反映被评估企业的股权价值，出于对原股东给与市场价值等额补偿的考虑，本报告评估结论选用了资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

在未考虑少数股权可能的折价和股权缺少流动性折扣的前提下，南京城建环境投资有限公司股东全部权益在2019年1月31日的市场价值为20,590.49万元，大写人民币贰亿零伍佰玖拾万肆仟玖佰元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2019年1月31日至2020年1月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

1、南京城建环境投资有限公司负责管理运营的江北生活垃圾转运站占地面积23亩、城南生活垃圾转运站占地面积26亩、江北灰渣填埋场占地面积约315亩、江南灰渣填埋场占地面积约36.728万平方米，以上场站的土地、建筑物及配套设施等资产均产权属均不在南京城建环境投资有限公司名下，环境公司在过去经营中未支付使用费，未来收益法预测时也不考虑。

2、经南京城建环境投资有限公司第一届第三次董事会决议，审议并通过《2018年度南京城建环境投资有限公司利润分配方案》，提取应付股利1,467,442.83元，账面已经进行了反映，本次评估已考虑了该事项的影响。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

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，其他任何机构和个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和使用评估结论，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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2019年03月15日。

(以下无正文)

(本页无正文, 为签字盖章页)

资产评估师: (签名)



资产评估师: (签名)



江苏华信资产评估有限公司

二〇一九年三月十五日

Address: 南京市云南路 31-1 号苏建大厦 22 层

Tel: 025-83235010、84527523

Fax: 025-84410423 Post code: 210008

http://jshuaxin.net