

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中原绿色产业基金管理有限公司拟收购  
武汉启迪生态环保科技有限公司持有  
锦州桑德环保科有限公司股权项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2021]第 1541 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二一年四月二十七日

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020008202101452

资产评估报告名称： 中原绿色产业基金管理有限公司拟收购武汉启迪  
生态环保科技有限公司持有锦州桑德环保科技有限公司股权项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中联评报字[2021]第1541号

资产评估机构名称： 中联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 齐冰洋(资产评估师)、孙东东(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
资 产 评 估 报 告 .....	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 .....	5
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型 .....	10
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	18
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	21
十一、特别事项说明 .....	21
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	23
十三、资产评估报告日 .....	25
附 件 .....	27

## 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。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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、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。

八、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。

九、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

# 中原绿色产业基金管理有限公司拟收购 武汉启迪生态环保科技有限公司持有 锦州桑德环保科技有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2021]第 1541 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中原绿色产业基金管理有限公司和武汉启迪生态环保科技有限公司的委托，就中原绿色产业基金管理有限公司拟收购武汉启迪生态环保科技有限公司持有的锦州桑德环保科技有限公司股权之经济行为，对所涉及的锦州桑德环保科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为锦州桑德环保科技有限公司股东全部权益，评估范围是锦州桑德环保科技有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法对锦州桑德环保科技有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程

序，得出锦州桑德环保科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结论如下：

锦州桑德环保科技有限公司股东全部权益评估值为 1,429.18 万元，与账面值 1,474.00 万元比较，评估减值 44.82 万元，减值率 3.04 %。

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。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日使用有效。

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 中原绿色产业基金管理有限公司拟收购 武汉启迪生态环保科技有限公司持有 锦州桑德环保科技有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2021]第 1541 号

中原绿色产业基金管理有限公司、武汉启迪生态环保科技有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中原绿色产业基金管理有限公司拟收购锦州桑德环保科技有限公司股权项目之行为涉及的锦州桑德环保科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 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

本次资产评估的委托人为中原绿色产业基金管理有限公司和武汉启迪生态环保科技有限公司、被评估单位为锦州桑德环保科技有限公司。

### （一）委托人之一概况

公司名称：中原绿色产业基金管理有限公司（以下简称“基金公司”）

公司地址：北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-82

法定代表人：何航校

注册资本：5,000 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91410100MA47UDFL74

成立日期：2019 年 12 月 10 日

经营期限：2019-12-10 至 无固定期限

## 1、公司概况

中原绿色产业基金管理有限公司，由城发环境股份有限公司与中原金象投资管理有限公司于 2019 年 12 月 10 日，以 70%:30% 股权比例成立，注册资本金 5000 万元，拟发起绿色基金总规模为 50 亿元。

## 2、经营范围

管理或受托管理非证券类股权投资及相关咨询服务。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

### （二）委托人之二概况

公司名称：武汉启迪环保科技有限公司（以下简称“武汉启迪”）

公司地址：武汉东湖新技术开发区高新大道 818 号武汉高科医疗器械园 B 地块二期 B1 栋 4 层东面 404 号（自贸区武汉片区）

法定代表人：岳凤杰

注册资本：20,184.9041 万元

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91420100MA49LNL03K

成立日期：2020 年 11 月 11 日

经营期限：2020-11-11 至 无固定期限

经营范围：从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置服务；固体废物治理；危险废物经营；再生物资的回收与批发（不含报废汽车、生产性废旧金属）；废弃物处置及回收利用相关配套设施设计、建设、投资、运营管理；废弃物处置及回收利用相关设备的生产、销售、技术咨询、技术服务；环境污染治理；环保设施的设计、建设、运营；环保材料、环保再生产品、环保设备的生产与销售；市政工程、环境工程、道路工程、土木工程、建筑工程的设计及施工；环保新产品、新技术的开发、推广及应用；信息技术咨询服务。（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）（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

### （三）被评估单位概况

公司名称：锦州桑德环保科技有限公司（以下简称“锦州桑德”）

公司地址：辽宁省锦州七里河经济开发区管理委员会办公楼三楼 311 室

法定代表人：赖玉宏

注册资本：15000 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91210727MA0UXUB81K

成立日期：2019 年 1 月 24 日

#### 1、历史沿革

锦州桑德由桑德（天津）再生资源投资控股有限公司于 2018 年 2 月 6 日出资组建。2018 年 10 月，公司股东名称变更为桑德再生资源控股有限公司。2020 年 5 月，公司股东名称变更为启迪再生资源科技发展有限公司。

截止评估基准日，股权结构如下：

### 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）	实缴出资额（万元）
武汉启迪环保科技有限公司	15000	100	1474
合计	15000	100	1474

## 2、主营业务简介

锦州桑德主营业务主要包括危险服务、固体废物的收集、贮存。

## 3、经营范围

环保技术研发、咨询；危险废物、固体废物的收集，贮存，处置；环境污染治理设施的制造、销售。

## 4、资产、财务及经营状况

截止资产评估基准日 2020 年 12 月 31 日，被评估单位产总额为 4,460.34 万元，负债总额 2,986.34 万元，净资产额为 1,474.00 万元，因企业未完成建设，未开始正常经营活动，暂未发生营业收入。经审计后近三年财务状况如下表：

### 资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	1,584.05	1,835.64	4,460.34
负债	1,354.05	1,495.66	2,986.34
净资产	2300.00	339.98	1,474.00
审计机构	大信会计师事务所（特殊普通合伙）		
审计意见	标准无保留审计意见		

## 5、委托人与被评估单位的关系

委托人之一中原绿色产业基金管理有限公司拟收购委托之二武汉启迪环保科技有限公司持有被评估单位股权，截至评估基准日委托人之二为被评估单位股东，委托人之一与委托人之二和被评估单位无关联方关系。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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。

## 二、评估目的

根据中原绿色产业基金管理有限公司提供的《城发环境总经理办公会会议纪要》，中原绿色产业基金管理有限公司拟收购锦州桑德环保科技有限公司股权，为此需对锦州桑德环保科技有限公司的股东全部权益进行资产评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是锦州桑德环保科技有限公司的股东全部权益。评估范围为锦州桑德在基准日的全部资产及相关负债，资产账面资产总额 4,460.34 万元，负债总额 2,986.34 万元，净资产额为 1,474.00 万元。具体包括流动资产 65.86 元；非流动资产 4,394.48 万元；流动负债 2,986.34 万元。

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2020 年 12 月 31 日的锦州公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

### （一）委估主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 1,959.37 万元，占评估范围内总资产的 43.93 %，主要为电子设备和在建工程。这些资产具有以下特

点：

1、实物资产主要分布在位于锦州市义县地藏寺满族乡西山工业园锦州桑德厂区内；

2、电子设备为 2019 年购入的一台笔记本电脑，日常维护较好，可正常使用。

3、在建工程构成主要为土建项目，截止评估基准日，被评估企业已经完成了厂区内的土地平整工作。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，锦州桑德申报的账面记录的无形资产为一项土地使用权，该土地于 2020 年 3 月取得，位于义县地藏寺满族乡，土地证号为辽（2020 义县）不动产第 0003982 号，土地面积 200,000.00M<sup>2</sup>，账面价值 24,351,168.33 元。

（三）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。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2021]第 2-00851 号标准无保留意见《审计报告》的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

#### 四、价值类型

依据本次评估目的，确定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

本项目资产评估的基准日是 2020 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

### （一）经济行为依据

中原绿色产业基金管理有限公司提供的《城发环境总经理办公会议纪要》。

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3、《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）；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部 86 号令）；

5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号）；

6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；

7、《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）；

8、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；

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》(国资委产权[2009]941号)；

12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

13、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第691号修订)；

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、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (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——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
- 6、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)；
- 7、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)；
- 9、《资产评估职业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42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、重要资产购置合同或凭证；
- 2、不动产权证；
- 3、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 2、《锦州市人民政府关于公布实施锦州市征地区片综合地价的通知》（锦政发〔2020〕24号）；
- 3、《辽宁省人民政府关于做好征地补偿安置工作切实维护农民合法权益的通知》（辽政发〔2004〕27号）；
- 4、《辽宁省耕地占用税实施办法》（辽宁省人民政府令第249号）；
- 5、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
- 6、《辽宁省人民政府办公厅关于调整耕地开垦费征收标准和使用政策的通知》（辽政办〔2020〕15号）；
- 7、中国人民银行授权全国同业拆借中心于2020年12月20日公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 8、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 9、其他参考资料。

（六）其它参考依据

- 1、大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2021]第2-00851号《审计报告》；
- 2、《企业会计准则-基本准则》(财政部令第76号)；

- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 4、《企业会计准则-应用指南》（财会[2006]18号）；
- 5、被评估单位申报明细表、盘点明细表；
- 6、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，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，分析资产基础法、收益法、市场法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。

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。

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。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，本次评估能够识别被评估单位资产负债表表内及表外的各项资产、负债，并可以合理评估，因此选择资产基础法进行评估。

受前期资金链及政府批地手续影响，锦州桑德现阶段仍处于在建项目初期，仅完成了土地购置及场地平整，房屋建筑物建设及大型设备购买、安装工程暂未开始，项目完工进度不确定性较大，企业管理层对于未来的经营风险难以预计并量化，对企业未来收益状况无法进行可靠预测，故不宜采用收益法。

由于无法取得与被评估单位同行业近似规模、经营阶段等具有可比性的市场交易案例和可比上市公司,因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

综上,本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## (二) 资产基础法介绍

资产基础法,是指在合理评估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。

各类资产及负债的评估方法如下:

### 1、流动资产

#### (1) 货币资金:全部为银行存款。

货币资金的币种为人民币,以核实后账面值为评估值。

#### (2) 其他应收款

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,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,采用个别认定分析的方法估计评估风险损失,其他应收款项为单位内部员工借款,发生坏账损失的可能性较低,因此不确认评估风险损失。

#### (3) 其他流动资产

评估人员核对了账簿记录,抽查了部分原始凭证等相关资料,在对其他流动资产核实无误的基础上,借助于历史资料和调查了解的实际情况,确定其他流动资产的真实性和完整性,以核实后的账面值确定为其评估值。

### 2、非流动资产

#### (1) 固定资产

固定资产全部为电子设备,结合委估设备的特点和收集资料情况,

采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

### 1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，且由于被评估单位为一般纳税人，故参照现行市场购置的不含税价格确定重置全价。

### 2) 成新率的确定

电子设备采用年限法确定其成新率。

成新率=（1-实际已使用年限/经济使用年限）×100%

### 3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## (2) 无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为土地使用权，根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，结合评估对象所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象土地使用权价格的方法。评估范围内土地使用权为工业用地，评估人员通过综合分析，采用成本逼近法和市场法，理由如下：

①由于评估范围内的土地为工业用地，当地没有成熟的工业用地的租赁市场，难以准确测算待估宗地的土地客观收益，不宜采用收益还原法评估；

②由于工业用地不属于房地产开发项目，且在待估宗地同一供求圈范围内，类似工业房地产的租售案例极少，难以准确估算开发完成后房地产总价，不宜采用假设开发法（剩余法）评估；

③基准地价区域未能覆盖到委估土地所在区域，不宜采用基准地价

系数修正法；

④待估宗地所在区域周边类似土地的交易较为活跃，故该工业用地地块适宜采用市场法评估。

⑤工业用地所在地的取得费、土地开发费等成本资料可调查取得或可通过合理估算确定，因此可采用成本逼近法。

### 2.1) 市场法

市场法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

$$\text{公式： } V = (V_B \times A \times C \times D) \times B$$

其中：

V-估价宗地价格；

$V_B$ -比较实例价格；

A-待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

### 2.2) 成本逼近法

成本逼近法的基本思路是把有关土地投入包括土地取得费用、相关税费和土地开发费用等作为基本投资成本，进而加上基本投资所对应的利润和利息，这样就构成了土地成本价格，在此基础上加上土地增值收益，然后根据估价对象的估价设定使用年限进行年期修正后得到土地价格。

基本公式为：

地价 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增

## 值收益

### (3) 在建工程

评估人员主要对开工时间、预计完工时间、形象进度、付款比例等进行了解，通过实地勘察，查阅原始凭证、建设工程承包合同、工程结算书等资料，在此前提下综合判断其账面值真实性、合理性。根据账、表相符的申报表进行现场勘查。对并对现场在建工程的形象进度进行了勘察确认。

经核查，企业在建工程中主要包含了包括场地平整工程费、待摊支出、企业缴纳的土地耕地占用税及滞纳金、植被恢复费及土地使用权摊销。对于场地平整工程费、待摊支出、植被恢复费，其账面价值基本反映了评估基准日的购建成本，以核实后账面值作为评估值；对于企业所缴纳的耕地占用税、土地使用权摊销价值已经在无形资产-土地使用权中体现，故此处评估值为 0.00 元。

### 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

1、与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业

进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

## （二）现场评估阶段

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对被评估单位提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与被评估单位有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

6、对被评估单位提供的权属资料进行查验。

7、根据委估资产的实际状况和特点以及前期尽职调查情况，确定资产评估的评估方法及具体模型。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

## （三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

## （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

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。

#### 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、

完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对锦州桑德环保科技有限公司纳入评估范围的资产实施了核查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出评估结论：

资产账面价值4,460.34 万元，评估值4,415.52 万元，评估减值44.82 万元，减值率1.00 %。

负债账面价值2,986.34 万元，评估值2,986.34 万元，评估无增减值变化。

净资产账面价值1,474.00 万元，评估值1,429.18 万元，评估减值44.82 万元，减值率 3.04 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：锦州桑德环保科技有限公司 评估基准日：2020 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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	65.86	65.86	-	-
2 非流动资产	4,394.48	4,349.66	-44.82	-1.02
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	0.39	0.38	-0.01	-2.56
6 在建工程	1,958.98	1,429.17	-529.81	-27.05
7 无形资产	2,435.12	2,920.11	484.99	19.92
8 其中：土地使用权	2,435.12	2,920.11	484.99	19.92
9 其他非流动资产	-	-	-	
<b>10 资产总计</b>	<b>4,460.34</b>	<b>4,415.52</b>	<b>-44.82</b>	<b>-1.00</b>

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
11	流动负债	2,986.34	2,986.34	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
<b>13</b>	<b>负债总计</b>	<b>2,986.34</b>	<b>2,986.34</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>14</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,474.00</b>	<b>1,429.18</b>	<b>-44.82</b>	<b>-3.04</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

由此得到锦州桑德股东全部权益在基准日时点的评估值为1,429.18万元。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

未发现被评估单位产权瑕疵事项。

### （二）抵押、质押担保事项

未发现被评估单位抵押、质押担保事项。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告未发现重大期后事项。

### （五）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、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其评估对象可实现价格的保证。

3、经了解，截至评估基准日被评估单位实缴出资为 1,474.00 万元，尚未完成认缴出资 15,000.00 万元。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 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。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未

考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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；

（五）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日使用有效。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二一年四月二十七日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二一年四月二十七日

## 附 件

- 1.经济行为文件（复印件）；
- 2.委托人及被评估单位法人营业执照(复印件)；
- 3.大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2021]第2-00851号《审计报告》（复印件）；
- 4.评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5.委托人及被评估单位承诺函；
- 6.签名资产评估师承诺函；
- 7.中联资产评估集团有限公司资产评估机构备案文件(复印件)；
- 8.中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件)；
- 9.签名资产评估师职业资格证书登记卡(复印件)；
- 10.资产评估明细表。