

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的通辽蒙东固体废弃物
处置有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2021]第 1542 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： 1111020008202101453

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的通辽蒙东固体废弃物
处置有限公司股权项目

资产评估报告文号： 中联评报字[2021]第1542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： 孙东东(资产评估师)、齐冰洋(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	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	26
九、评估假设	27
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	36
附 件	38

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预测性财务信息、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，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。

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的通辽蒙东固体废弃物 处置有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2021]第 1542 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环保科技有限公司持有的通辽蒙东固体废弃物处置有限公司股权之经济行为，对所涉及的通辽蒙东固体废弃物处置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。

评估对象为通辽蒙东固体废弃物处置有限公司股东全部权益，评估范围是通辽蒙东固体废弃物处置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，分别采用资产基础法和收益法两种方法对通辽蒙东固体废弃物处置有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估

方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，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，得出通辽蒙东固体废弃物处置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：

通辽蒙东固体废弃物处置有限公司股东全部权益评估值为 20,800.00 万元，与账面值 13,732.65 万元比较，评估增值 7,067.35 万元，增值率 51.46%。

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的通辽蒙东固体废弃物 处置有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2021]第 1542 号

中原绿色产业基金管理有限公司、武汉启迪环保科技有限公司：

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、收益法，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通辽蒙东固体废弃物处置有限公司股权项目之行为涉及的通辽蒙东固体废弃物处置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环保科技有限公司、被评估单位为通辽蒙东固体废弃物处置有限公司。

（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：通辽蒙东固体废弃物处置有限公司（以下简称“蒙东公司”）

公司地址：内蒙古自治区通辽市扎鲁特旗巴彦塔拉苏木平安村

法定代表人：麻成龙

注册资本：2,000.00 万元

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：911505267830248412

成立日期：2006 年 2 月 20 日

经营期限：自 2006 年 2 月 20 日至 2036 年 2 月 19 日

1、历史沿革

蒙东公司设立于 2006 年 2 月，成立于 2006 年 2 月 20 日，由北京桑德环保集团有限公司及北京绿盟投资有限公司共同出资组建，投资比例为 90.00% 和 10.00%。2013 年 3 月，根据公司股东会决议，公司股东北

京绿盟投资有限公司将持有蒙东公司 10.00% 股权转让给湖北合加环境设备有限公司，公司股东桑德集团有限公司将持有蒙东公司 90.00% 股权转让给启迪桑德环境资源股份有限公司，并办理完工商变更手续。转让完成后，启迪桑德环境资源有限公司及湖北合加环境设备有限公司持有公司的股权比例分别为 90.00% 及 10.00%。2016 年 4 月 18 日，根据股东会决议，公司股东湖北合加环境设备有限公司将持有蒙东公司 10% 股权转让给桑德(天津)再生资源投资控股有限公司，公司股东启迪桑德环境资源股份有限公司将持有蒙东公司 90% 股权转让给桑德(天津)再生资源投资控股有限公司，转让完成后，桑德(天津)再生资源投资控股有限公司持有公司 100% 股权。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 12 月 11 日，公司股东由启迪再生资源科技发展有限公司变更为武汉启迪生态环保科技有限公司。

截止评估基准日，蒙东公司股权结构如下：

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)
武汉启迪生态环保科技有限公司	2000	100	2000
合计	2000	100	2000

2、经营范围

许可经营项目：无 一般经营项目：危险废弃物处理,技术咨询、技术服务，危险医疗废弃物处置、运输、贮存、综合利用、技术咨询、技术服务；土壤修复。

3、资产、财务及经营状况

截止资产评估基准日 2020 年 12 月 31 日，合并口径下被评估单位资产总额为 24,222.68 万元，负债总额 10,390.47 万元，净资产额为 13,832.21 万元，实现营业收入 4,174.28 万元，利润总额 2,323.13 万元，净利润 2,148.80 万元。经审计后近三年资产、财务状况如下表：

合并口径下资产、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	17,926.26	21,750.83	24,222.68
负债	9,181.67	10,067.42	10,390.47
净资产	8,744.58	11,683.41	13,832.21
项目	2018年	2019年	2020年
营业收入	4,730.29	7,201.88	4,174.28
利润总额	3,091.99	3,357.38	2,323.13
净利润	3,095.44	2,938.82	2,148.80
项目	2018年	2019年	2020年
经营活动产生的现金流量净额	-2,297.66	171.63	-1,321.82
投资活动产生的现金流量净额	-75.43	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	1,173.54
现金及现金等价物增加额	-2,373.09	171.63	-148.28
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		

截止资产评估基准日2020年12月31日，母公司口径下被评估单位资产总额为24,875.50万元，负债总额11,142.86万元，净资产额为13,732.65万元，实现营业收入4,101.17万元，利润总额2,273.46万元，净利润2,100.70万元。经审计后近三年资产、财务状况如下表：

母公司口径下资产、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	18,192.05	22,217.55	24,875.50
负债	9,428.24	10,585.59	11,142.86
净资产	8,763.81	11,631.96	13,732.65
项目	2018年	2019年	2020年
营业收入	4,730.29	7,188.77	4,101.17
利润总额	3,017.58	3,283.31	2,318.64
净利润	3,022.23	2,868.14	2,100.70
项目	2018年	2019年	2020年
经营活动产生的现金流量净额	-2,046.28	170.93	-1,322.06
投资活动产生的现金流量净额	-75.43	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	1,173.54
现金及现金等价物增加额	-2,121.71	170.93	-148.52
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。

（三）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通辽蒙东固体废弃物处置有限公司股权，为此需对通辽蒙东固体废弃物处置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

评估对象是蒙东公司的股东全部权益。评估范围为蒙东公司在评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 24,875.50 万元，负债总额 11,142.85 万元，净资产额为 13,732.65 万元。具体包括流动资产 17,639.92 元；非流动资产 7,235.58 万元；流动负债 6,720.50 万元；非流动负债 4,422.35 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 日的蒙东公司资产负债表，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 1,219.49 万元，占评估范围内总资产的 4.90%。主要为存货、固定资产和在建工程。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在位于内蒙古自治区通辽市扎鲁特旗巴彦塔拉苏木平安村蒙东公司厂区内；

2、存货为原材料，主要为生产过程中的设备的备品备件以及少量的生活资料等，例如：焊接圆管、焊接弯头、PPR 三通、燃烧器垫片、一次性口罩和炉排链条等。

3、固定资产为房屋建筑物类资产、设备类资产。

房屋建筑物类资产主要为蒙东公司危废项目的一期工程的技改项目，主要为构筑物和一些改造项目。其中包括了雨水收集池、焚烧车间危废池封闭及操作间、蒙东汽车库采暖工程、原暂存库、焚烧、冷库、料坑通风除臭系统设备管道材料及安装工程等工程。该构筑物均为 2016 年 5 月竣工并投入使用。该资产全部属于经营性资产，使用状况良好。

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，其中：

(1)机器设备：为蒙东公司危废项目的一期工程的技改项目中的设备类资产；主要包括平口搅拌机、废气收集系统、重气豪曼搅拌车、DR1300 型双轴撕碎机以及高热值废液燃烧器等，设备购置于 2016 年至 2020 年期间，目前均能正常使用。

(2) 车辆主要包括工程专用车辆和机动车，主要用于办公使用。

(3)电子设备：主要包括电脑、空调和打印机等办公设备，使用状况

良好。

上述固定资产均为经营性资产，应属于无形资产—特许经营权的相关资产。

4、在建工程

在建工程主要为一期设备技改费和二期扩建前期费。其中一期设备技改费主要括了焚烧线 SNCR 设备采购、二燃室技改采购安装、焚烧车间地面及余热锅炉基础改造等。二期扩建前期费主要包括了蒙东二期可研费用、蒙东二期项目节能评价等。

在建工程中一期设备技改费属于无形资产—特许经营权的相关资产。二期扩建前期费属于二期扩建的初级阶段，未来的建设存在较大不确定性，故暂未按无形资产—特许经营权的相关资产考虑。

（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，蒙东公司申报的账面记录的无形资产为土地使用权和特许经营权。

该特许经营权的相关资产包括了土地使用权资产、一期房屋建筑物类资产及相关技改支出、一期项目设备类资产及技改支出、BOT 项目的软件以及专利技术。

蒙东危废特许经营权采用 BOT 模式运作，合作期限 30 年（自领取营业执照 2006 年 2 月开始计算），项目于 2008 年 9 月 26 日取得环评批复，2016 年 3 月 31 日完成竣工环境保护验收并获得危险废物经营许可证，设计规模 2.5 万吨/年（其中焚烧 0.5 万吨/年，稳定化/固化填埋 2 万吨/年）。

资产具体包括了房屋建筑物、设备类资产、土地使用权、软件和专利技术。

房屋建筑物全部一期项目的厂房、仓库，建成于 2016 年 12 月，建

筑面积合计为 9,018.74，主要为焚烧车间、固化-稳定化车间、废水处理车间、危险废物储库、综合办公分析化验楼、雨水收集池、填埋场以及厂区道路等。

设备类资产主要为焚烧车间急冷脱酸系统、焚烧车间干式反应系统、骨料螺旋输送机平台、带式浓缩压滤一体机等。2016 年 12 月投入并使用。

土地使用权，位于内蒙古自治区通辽市扎鲁特旗巴彦塔拉苏木平安村，工业用地，土地使用权账面值为 7,616,654.03 元，纳入本次评估的土地使用权共 1 宗，土地面积 117,945.24 m²。

软件为 ERP 软件、进销存软件、在线检测仪软件和浪潮财务系统。

申报的专利权为 15 项实用新型专利等，专利明细如下表所示：

表3-1 蒙东公司专利明细

序号	类型	专利名称	专利申请号	申请日	法律状态
1	实用新型	一种布袋除尘器辅助清灰装置	ZL201721718612.X	2017-12-4	已授权
2	实用新型	一种污水收集输送装置	ZL201721784293.2	2017-12-11	已授权
3	实用新型	一种污水处理用浮渣收集装置	ZL201721784294.7	2017-12-11	已授权
4	实用新型	一种垃圾焚烧废气洗涤塔	ZL201721784302.8	2017-12-11	已授权
5	实用新型	一种固体垃圾焚烧炉	ZL201721718614.9	2017-12-4	已授权
6	实用新型	一种污水处理的曝气装置	ZL201721784295.1	2017-12-11	已授权
7	实用新型	一种固体垃圾高效粉碎机	ZL201721718615.3	2017-12-4	已授权
8	实用新型	一种污水处理厂污泥压滤装置	ZL201721784301.3	2017-12-11	已授权
9	实用新型	一种布袋除尘器高温自动保护装置	ZL201721718613.4	2017-12-4	已授权
10	实用新型	一种固体垃圾破碎装置	ZL201721718711.8	2017-12-4	已授权
11	实用新型	一种新型污水处理格栅	ZL201921386461.1	2019-8-20	已授权

12	实用新型	一种危险废物焚烧烟气净化设备	ZL201921387062.7	2019-8-20	已授权
13	实用新型	一种危险废物焚烧炉细渣渣斗	ZL201921386465.X	2019-8-20	已授权
14	实用新型	一种危废焚烧用进料设备	ZL201921386370.8	2019-8-20	已授权
15	实用新型	一种环境保护用污水处理装置	ZL201921386462.6	2019-8-20	已授权

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量。

被评估单位本次申报的表外资产即为上述账面未记录的专利权。

(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 2-00938 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、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

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、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部 86 号令）；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号）；

7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令 12 号）；

8、《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）；

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、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令 第 512

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、《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）；

16、《财政部、国家税务总局关于公共基础设施项目和环境保护节能节水项目企业所得税优惠政策问题的通知》（财税〔2012〕10 号）；

17、《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》（财税[2015]78 号）

18、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——无形资产》（中评协[2017]37 号）；

8、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 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）。

14、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）。

（四）权属依据

1、重要资产购置合同或凭证；

2、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、《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）；

3、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）；

4、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；

5、委托人及被评估单位管理层提供的盈利预测；

6、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【2020】第2-00938号《审计报告》；

2、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第76号）；

3、《企业会计准则-应用指南》（财会[2006]18号）。

4、被评估单位申报明细表、盘点明细表；

5、wind金融终端；

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。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益与风险可以预计并量化，因此本次评估选择收益法进行评估。

由于资本市场中缺少足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业，且可比交易案例难以收集，缺少上市企业可比交易案例，因此不适宜选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用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

货币资金包括现金、银行存款，币种为人民币，以核实后账面值为评估值。

(2) 应收类账款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，确定评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财务会计上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 存货

存货为原材料，具体评估方法如下：

原材料账面值由购买价和合理费用构成，由于大部分原材料周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

(4) 其他流动资产

对其他流动资产的评估，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，以证实负债的真实性、完整性。由于待抵扣增值税为构建特许经营权资产时产生，本次评估已在特许经

营权中考虑，故此处评估值为零。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位进行评估。

纳入评估范围的长投单位为蒙东公司的全资子公司。故本次对被投资单位整体资产进行评估，其长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例。

(2) 固定资产

本次纳入评估范围的固定资产房屋建筑物类和设备类资产，固定资产主要为特许经营权项目资产，并入特许经营权进行评估，故此处评估值为零。

(3) 在建工程

在建工程为一期设备技改费和二期扩建前期费，其中一期设备技改费主要括了焚烧线SNCR设备采购、二燃室技改采购安装、焚烧车间地面及余热锅炉基础改造等。二期扩建前期费主要包括了蒙东二期可研费用、蒙东二期项目节能评价等。评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证，实际支付情况与账面相符。

一期设备技改费，属于特许经营项目相关资产，并入特许经营权中评估。二期扩建前期费属于二期扩建的初级阶段，未来的建设存在较大不确定性，故暂未按特许经营项目相关资产考虑，评估值以核实后账面值考虑。

(4) 无形资产

无形资产包括土地、特许经营权资产和专利资产等。无形资产均为

特许经营相关资产，合并特许经营权中评估。

1) 特许经营权概况

根据 2005 年 10 月被评估单位与通辽市环境保护局和扎鲁特旗人民政府签订的《内蒙古东部地区危险废物处置项目合作协议》以及 2011 年 7 月与扎鲁特旗人民政府签订的《内蒙古东部地区危险废物处置项目合作补充协议》。特许经营权采用 BOT 模式运作，合作期限 30 年（自领取营业执照 2006 年 2 月开始计算），项目于 2008 年 9 月 26 日取得环评批复，2016 年 3 月 31 日完成竣工环境保护验收并获得危险废物经营许可证，设计规模 2.5 万吨/年（其中焚烧 0.5 万吨/年，稳定化/固化填埋 2 万吨/年）。

2) 评估方法

对无形资产评估，其方法主要包括成本法、市场法和收益法。

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估资产在全新状况下所需承担的全部成本（包括机会成本）、费用等作为重置价值，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。由于特许经营权的价值主要是通过资产的获利能力来体现，特许经营期限到期后，投资所形成的资产无偿移交给当地政府，因此无形资产投入、产出存在比较明显的弱对应性，即很难通过投入的成本来反应资产的价值，因此不适宜采用成本法评估。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。由于目前国内外与评估对象相似的无形资产转让案例极少，信息不透明，缺乏可比性，因此也不适宜采用市场法评估；

收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。对特许经营权类无形资产而言，其之所以有价值，是因为

资产所有者能够通过特许经营带来收益。蒙东公司所申报的其他无形资产是企业经营收益形成的重要因素，未来年度收益和风险可预计并量化，适合采用收益法进行评估。

综上，根据本次评估目的、评估对象的具体情况和收集资料情况，选用收益法对无形资产进行评估。

采用的基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{(1+r)^n}$$

式中：P：评估对象价值；

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

r：折现率；

R_n：终值；

n：预测年限，根据特许经营协议约定的剩余经营期限确定。

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，预测其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到资产价值。

(3) 递延所得税资产

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，以确定是否真实可能发生可抵扣暂时性差异，以核实后结果确定评估值。

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。

（三）收益法简介

1、概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对股东全部权益的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和经营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的合并口径报表为基础估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D - \delta \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值；

B: 企业整体价值;

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 未来第*i*年的预期收益(企业自由现金流量);

r : 折现率;

n : 根据特许经营协议约定的剩余经营期限确定。

$\sum C_i$: 基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

D : 付息债务价值。

δ : 少数股东权益价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

追加资本=资产更新投资+营运资本增加额+新增长期资产投资(新增固定资产或其他长期资产) (6)

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,预测其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到

企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

W_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

β_i ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中： K ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ ；

β_x ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中： $Cov(R_x, R_p)$ ：一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

σ_p ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

D_i 、 E_i ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

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、根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理人员进行座谈，了解被评估单位近年来收入、成本、费用、税金情况以及未来的经营计划以及经营策略。

8、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。

9、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单位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，信贷政策、利率基本稳定。

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、企业的生产经营计划及财务预算将顺利完成，相关合同能够顺利执行；

5、企业保持现有股本结构和总量，不考虑股本结构变化对企业产生的影响；

6、本次评估的实物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；

7、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。

8、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及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；

9、本次评估假设刚性填埋场能够按企业计划建设，按照。

10、被评估单位在未来预测期内的资产构成，主营业务的结构，收入与成本、费用的构成、资本性支出、资金管理 etc 计划不发生较大变化。刚性填埋场项目完成后，不考虑未来可能由于管理层、经营策略、技术升级以及商业环境等变化导致的资产构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益。

11、在未来的经营期内，被评估单位的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。

12、本次评估假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对通辽蒙东固体废弃物处置有限公司股东权益在评估基准日2020年12月31日的价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结论

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，采用资产基础法对蒙东公司申报的纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出的评估基准日2020年12月31日的评估结论如下：

资产账面价值 24,875.50 万元，评估值 28,623.57 万元，评估增值 3,748.07 万元，增值率 15.07 %。

负债账面价值 11,142.85 万元，评估值 7,826.09 万元，评估减值 3,316.76 万元，减值率 29.77 %。

净资产账面价值 13,732.65 万元，评估值 20,797.48 万元，评估增值 7,064.83 万元，增值率 51.45 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：通辽蒙东固体废弃物处置有限公司 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	17,639.92	17,639.92	-	-
2 非流动资产	7,235.58	10,983.65	3,748.07	51.80
3 其中：长期股权投资	300.00	418.42	118.42	39.47
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	775.50	-	-775.50	-100.00
6 在建工程	386.45	34.95	-351.50	-90.96
7 无形资产	5,702.80	10,459.45	4,756.65	83.41
8 其中：土地使用权	761.67	-	-761.67	-100.00
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	24,875.50	28,623.57	3,748.07	15.07
11 流动负债	6,720.50	6,720.50	-	-
12 非流动负债	4,422.35	1,105.59	-3,316.76	-75.00
13 负债总计	11,142.85	7,826.09	-3,316.76	-29.77
14 净资产（所有者权益）	13,732.65	20,797.48	7,064.83	51.45

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

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，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。蒙东公司在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的股东全部权益评估值为 20,800.00 万元，与账面值 13,732.65 万元比较，评估增值 7,067.35 万元，增值率 51.46%。

二、评估结果的差异分析及最终结果的选取

（一）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算得出的股东全部权益价值为 20,800.00 万元，比资产基础法得出的股东全部权益价值 20,797.48 万元高 2.52 万元，

高0.01%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 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。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（二）评估结果的选取

本次评估，采用资产基础法评估是把现行条件下被评估单位各项资产价值加总并扣除对应负债而得到股东全部权益价值，收益法评估是通过估算被评估单位未来预期收益的现值并扣除企业非经营性资产及负债（溢余资产及负债）和付息债务的结果来判断股东全部权益价值。

蒙东公司的业务为特许经营模式，其股东全部权益的价值取决于未来的收益情况，收益法是在一定的合理假设前提下，对企业未来收益能力的反映，因此收益法评估结果能比较客观、全面的反映被评估单位的股东全部权益价值。

因此，我们选用收益法作为本次股权交易价格的参考依据，由此得到蒙东公司股东全部权益在基准日时点的评估值为 20,800.00 万元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

未发现产权瑕疵事项。

（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、评估过程中，评估人员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被评估单位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。

3、被评估单位与通辽市环境保护局和扎鲁特旗人民政府签订的《内蒙古东部地区危险废物处置项目合作协议》以及与扎鲁特旗人民政府签订的《内蒙古东部地区危险废物处置项目合作补充协议》未约定特许经营资产到期移交资产时的价值确认方式，本次评估根据BOT项目通常采

用的无偿移交的处理方法估算，未考虑可能与实际处理方式可能存在的差异对评估结论产生的影响。

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评估对象可实现价格的保证。

4、评估机构获得的被评估单位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、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，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盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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对其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2-00938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。