

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

无锡市城市环境科技有限公司拟协议转让股权  
涉及的无锡市工业废物安全处置有限公司  
股东全部权益价值

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2021]第 2229 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二一年八月二日



## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
资产评估报告 .....	11
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	11
二、评估目的 .....	26
三、评估对象和评估范围 .....	26
四、价值类型 .....	31
五、评估基准日 .....	31
六、评估依据 .....	32
七、评估方法 .....	36
八、评估程序实施过程和情况 .....	53
九、评估假设 .....	55
十、评估结论 .....	57
十一、特别事项说明 .....	59
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	64
十三、资产评估报告日 .....	65
附 件 .....	67



## 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专业人员不承担责任。

三、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、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、资产评估机构及其资产评估专业人员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、资产评估专业人员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。资产评估专业人员已经核对了所有资料的原件，报告中所附附件复印件与原件完全一致。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。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



# 无锡市城市环境科技有限公司拟协议转让股权 涉及的无锡市工业废物安全处置有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中联评报字[2021]第 2229 号

## 摘要

无锡市城市环境科技有限公司  
南方中金环境股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受无锡市城市环境科技有限公司和南方中金环境股份有限公司的委托，就无锡市城市环境科技有限公司拟协议转让其所持有的无锡市工业废物安全处置有限公司 100% 股权之经济行为，对所涉及的无锡市工业废物安全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。现将资产评估报告摘要如下：

1、经济行为：根据无锡市国资委《关于同意无锡市城市环境科技有限公司非公开协议转让无锡市工业废物安全处置有限公司 100% 股权和无锡市固废环保处置有限公司 100% 股权的批复》（锡国资权[2021]21 号），同意无锡市城市环境科技有限公司将所持无锡市工业废物安全处置有限公司 100% 股权以非公开协议转让方式转让给南方中金环境股份有限公司。

2、评估目的：反映无锡市工业废物安全处置有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为无锡市城市环境科技有限公司拟协议转让其所持有的无锡市工业废物安全处置有限公司 100% 股权之经济



行为提供价值参考。

3、评估对象是无锡市工业废物安全处置有限公司股东全部权益；评估范围为无锡市工业废物安全处置有限公司申报的评估基准日的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

4、评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

5、本次评估的价值类型为市场价值。

6、评估方法：资产基础法和收益法。

7、评估结论及其使用有效期

(1) 资产基础法评估结论

采用资产基础法对无锡市工业废物安全处置有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2021 年 3 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值 15,651.70 万元，评估值 21,226.16 万元，评估增值 5,574.46 万元，增值率 35.62%。

负债账面价值 4,361.65 万元，评估值 4,329.78 万元，评估减值 31.87 万元，减值率 0.73%。

净资产账面价值 11,290.05 万元，评估值 16,896.38 万元，评估增值 5,606.33 万元，增值率 49.66%。

**表1 资产评估结果汇总表**

评估基准日：2021 年 3 月 31 日

被评估单位：无锡市工业废物安全处置有限公司

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	6,862.40	6,848.23	-14.17	-0.21
2	非流动资产	8,789.30	14,377.93	5,588.63	63.58
3	其中：长期股权投资	51.00	50.91	-0.09	-0.18
4	投资性房地产	827.07	3,455.18	2,628.11	317.76
5	固定资产	5,119.62	7,452.42	2,332.80	45.57
6	在建工程	1,696.17	1,720.56	24.39	1.44
7	无形资产	445.00	1,101.21	656.21	147.46
8	其中：土地使用权	445.00	661.56	216.56	48.67
9	长期待摊费用	609.39	568.09	-41.30	-6.78
10	递延所得税资产	8.87	8.87	-	-



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	其他非流动资产	32.18	20.69	-11.49	-35.71
12	<b>资产总计</b>	<b>15,651.70</b>	<b>21,226.16</b>	<b>5,574.46</b>	<b>35.62</b>
13	流动负债	4,324.15	4,324.15	-	-
14	非流动负债	37.50	5.63	-31.87	-84.99
15	<b>负债总计</b>	<b>4,361.65</b>	<b>4,329.78</b>	<b>-31.87</b>	<b>-0.73</b>
16	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>11,290.05</b>	<b>16,896.38</b>	<b>5,606.33</b>	<b>49.66</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

## (2) 收益法评估结论

经实施核实、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。无锡市工业废物安全处置有限公司在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的净资产账面值为 11,290.05 万元，评估后的股东全部权益价值为 40,805.11 万元，评估增值 29,515.06 万元，增值率 261.43%。

## (3) 评估结果分析及最终评估结论

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 40,805.11 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 16,896.38 万元高 23,908.73 万元，差异率为 141.50%。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。

无锡市工业废物安全处置有限公司主要从事于工业危险废物安全焚烧处理和医疗固体废弃物安全处置。其危废焚烧业务在无锡地区具有一定的市场优势，占据主导地位，市场占有率稳居前列；公司已发展多年，其生产运行相对稳定，运行团队相对成熟，形成了相对稳定的客户资源；加之，《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（新修订）的颁布实施，提高了行业的壁垒，使得经营资质的价值开始显现。同时



考虑到未来收益数据的预测，是企业股东和管理层根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况作出的一种专业判断，公司股东就未来的经营业绩进行了承诺，并约定了相应的补偿责任。收益法评估过程中考虑了公司所拥有的资质、人力资本、客户等无形资产的价值，相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、全面地反映被评估企业的整体价值。综上，我们选用收益法评估结果作为本次股权转让的价值参考依据，即在评估基准日无锡市工业废物安全处置有限公司股东全部权益价值为 40,805.11 万元。

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 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日使用有效。

## 8、特别事项说明

(1) 本次申报评估范围内有部分房屋建筑物未办理房屋所有权证（详见下表）。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估。

无锡市工业废物安全处置有限公司承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构和评估人员无关。如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

表2 未办证房屋建筑物情况汇总表

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	面积	账面价值	
						原值	净值
1	原料仓库 1	混合	2003-01	m <sup>2</sup>	503.02	304,264.00	41,709.52
2	化验室大楼	钢混	2016-03	m <sup>2</sup>	661.82	1,815,998.01	1,384,698.48
3	变电所配套用房	混合	2016-09	m <sup>2</sup>	134.64	212,060.20	166,732.33





序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	面积	账面价值	
						原值	净值
4	1#线生产车间	钢结构	2017-06	m <sup>2</sup>	1,285.97	2,004,805.99	1,647,699.92
5	新建车间（工艺楼辅助车间）	钢混	2014-03	m <sup>2</sup>	3,109.40	8,289,352.00	5,533,142.46
6	0号仓库贴建	钢结构	2009-09	m <sup>2</sup>	723.76	957,200.00	-
7	蒸馏车间（下）	钢结构	2009-09	m <sup>2</sup>	277.30	366,740.00	-
8	蒸馏车间（上）	钢结构	2009-09	m <sup>2</sup>	277.30	366,740.00	-
9	办公用房	混合	2009-09	m <sup>2</sup>	20.16	26,662.00	-
10	三层楼	钢混	2007-06	m <sup>2</sup>	555.00	-	-
11	油库	混合	2011-12	m <sup>2</sup>	67.60	-	-
12	办公楼2	混合	2014-06	m <sup>2</sup>	55.61	-	-
13	辅助仓库	砖混	2009-09	m <sup>2</sup>	448.00	-	-
14	钢结构车间	钢结构	2020-01	m <sup>2</sup>	1,000.00	2,689,987.45	2,540,917.31
合计				m <sup>2</sup>	<b>9,119.58</b>	<b>17,033,809.65</b>	<b>11,314,900.02</b>

(2) 本次申报评估范围内的房产中，有两项房产基准日后已换证，1项房产基准日后办理了不动产证，具体明细如下：

表3 基准日后换证和办证房产统计表

序号	名称	结构	建成年月	单位	面积	原房产证编号	现不动产证编号
1	桃花山办公楼	混合	2003-01	m <sup>2</sup>	543.03	锡房权证字第 BH1000681745号	苏（2021）无锡市 不动产权第 0145978号
2	分拣车间	钢结构	2003-01	m <sup>2</sup>	1,031.15		
3	原料仓库1	混合	2003-01	m <sup>2</sup>	503.02	无证	

(3) 本次申报评估范围内的其他无形资产-专利权中，有6项为基准日后授权，具体明细如下：

表4 基准日后授权其他无形资产-专利权明细表

序号	内容或名称	取得日期	专利类型	专利号
1	垃圾处理系统的料口堵料处理装置	2020-08	实用新型	202021690649.8
2	垃圾处理系统的料口堵料处理装置	2020-08	实用新型	202021690450.5
3	一种可快速修整窑头的回转窑	2020-08	实用新型	202021689173.6
4	一种新型回转窑	2020-08	实用新型	202021682056.7
5	一种具有可抽插式推料箱的回转窑	2020-08	实用新型	202021682013.9
6	一种污泥池污水循环用机械格栅	2020-10	实用新型	2020223826943

(4) 经查询，2021年6月，工废公司法定代表人由顾利星变更为冷奇。

(5) 经查询，工废公司原工业危险废物和医疗废物处置的《危险废物经营许可证》有效期限至2021年3月；工废公司于2021年5月获得新的《危险废物经营许可证》，其中，工业危险废物处置的《危险废物经营许可证》有效期至2026年4月，医疗废物处置的《危险废物经



营许可证》有效期至 2024 年 3 月。由于工废公司于 2021 年 6 月变更了法人，目前工废公司所获取的《危险废物经营许可证》正在走变更法人的程序。

(6) 截至评估基准日，无锡市工业废物安全处置有限公司申报评估范围内的房产中有一项盘盈房屋，由于历史原因暂未入账，企业承诺其拥有该房产的所有权和使用权。具体明细如下表：

表5 无锡市工业废物安全处置有限公司盘盈房产明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积
1	辅助仓库	砖混	2009-09	m <sup>2</sup>	448.00

(7) 截至评估基准日，无锡市工业废物安全处置有限公司申报评估范围内的土地使用权中有 1 宗划拨土地（详见下表），本次评估假设企业未来能够按照评估基准日相应土地用途继续获得划拨土地使用权。根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见》（自然资办函【2019】922 号），评估人员采用剩余（增值收益扣减）法对该划拨土地使用权进行评估，评估过程中未考虑扣减的土地增值收益可能与实际缴纳的增值收益之间的差异对评估值的影响。特别提请报告使用者对此予以关注。

(8) 截至评估基准日，无锡市工业废物安全处置有限公司申报评估范围内的投资性房地产-房屋中有 12 项房屋（详见下表），其《房屋所有权证》附记载明“该房不得以房改形式出售”，本次评估未考虑该因素对评估值的影响。特别提请报告使用者对此予以关注。

表6 投资性房地产明细

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	锡房权证南长字第 WX1000399559 号	水利大厦（南河滨）12-1001	外购	钢混	2007/8/31	125.27
2	锡房权证南长字第 WX1000399617 号	水利大厦（南河滨）12-1002	外购	钢混	2007/8/31	108.93
3	锡房权证南长字第 WX1000399655 号	水利大厦（南河滨）12-1003	外购	钢混	2007/8/31	123.59
4	锡房权证南长字第 WX1000399662 号	水利大厦（南河滨）12-1004	外购	钢混	2007/8/31	127.91
5	锡房权证南长字第 WX1000399670 号	水利大厦（南河滨）12-1005	外购	钢混	2007/8/31	108.93
6	锡房权证南长字第 WX1000399671 号	水利大厦（南河滨）12-1006	外购	钢混	2007/8/31	108.93



7	锡房权证南长字第 WX1000399673 号	水利大厦（南河滨）12-1101	外购	钢混	2007/8/31	125.27
8	锡房权证南长字第 WX1000399680 号	水利大厦（南河滨）12-1102	外购	钢混	2007/8/31	108.93
9	锡房权证南长字第 WX1000399683 号	水利大厦（南河滨）12-1103	外购	钢混	2007/8/31	123.59
10	锡房权证南长字第 WX1000399685 号	水利大厦（南河滨）12-1104	外购	钢混	2007/8/31	127.91
11	锡房权证南长字第 WX1000399700 号	水利大厦（南河滨）12-1105	外购	钢混	2007/8/31	108.93
12	锡房权证南长字第 WX1000399686 号	水利大厦（南河滨）12-1106	外购	钢混	2007/8/31	108.93
合计：						1,407.12

以上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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

二〇二一年八月二日



# 无锡市城市环境科技有限公司拟协议转让股权 涉及的无锡市工业废物安全处置有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中联评报字[2021]第 2229 号

无锡市城市环境科技有限公司  
南方中金环境股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对无锡市城市环境科技有限公司拟协议转让其所持有的无锡市工业废物安全处置有限公司 100% 股权之经济行为所涉及的无锡市工业废物安全处置有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 3 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人一为无锡市城市环境科技有限公司，委托人二为南方中金环境股份有限公司，被评估单位为无锡市工业废物安全处置有限公司。被评估单位为委托人一（无锡市城市环境科技有限公司）的全资子公司。

### （一）委托人一概况

公司名称：无锡市城市环境科技有限公司（以下简称“城环科技”）



公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司地址：无锡市塘南一支路3号

法定代表人：肖壮波

注册资本：10200万人民币

统一社会信用代码：9132020067201443XH

成立日期：1991年08月31日

经营范围：许可项目：城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；各类工程建设活动；道路货物运输（含危险货物）；金融资产管理服务；危险废物经营；发电、输电、供电业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；污水处理及其再生利用；城市绿化管理；水资源管理；固体废物治理；热力生产和供应；环境保护监测；环保咨询服务；环境保护专用设备销售；大气污染治理；大气环境污染防治服务；土壤环境污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；水环境污染防治服务；水污染治理；打捞服务；资源循环利用服务技术咨询；环境应急治理服务；资源再生利用技术研发；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；余热余压余气利用技术研发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；餐厨垃圾处理（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，具体经营项目以审批结果为准）

## （二）委托人二概况

公司名称：南方中金环境股份有限公司（以下简称“中金环境”）

公司类型：股份有限公司（上市）



公司地址：杭州市余杭区仁和街道仁河大道 46 号

法定代表人：杭军

注册资本：192343.8236 万人民币

统一社会信用代码：91330000143853115H

成立日期：1991 年 08 月 31 日

经营范围：水泵、电机、金属冲压件、紧固件、不锈钢精密铸件、供水设备、配电柜的制造、安装及售后服务,木板加工,金属切削加工,收购本企业生产所需的原辅材料,经营进出口业务,污泥处理处置系统、污水处理、饮用水处理、工业废水处理、中水回用处理系统的设计、安装、调试及技术服务,环境技术咨询服务。(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)

### (三) 被评估单位概况

公司名称：无锡市工业废物安全处置有限公司（以下简称“工废公司”）

公司地址：无锡市滨湖区荣巷街道青龙山村（桃花山）

法定代表人：顾利星

注册资本：5000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2001 年 10 月 25 日

经营期限：2001 年 10 月 25 日至无固定期限

统一社会信用代码：9132021173224545X8

#### 1、公司简介

无锡市工业废物安全处置有限公司原名为无锡市工业固体废物安全处置有限公司，由无锡市环境保护公司、无锡市锡环清洁服务站共同出资组建，于 2001 年 10 月 25 日取得了无锡市工商行政管理局核发的



企业法人营业执照，公司注册资本 50.00 万元，由无锡市环境保护公司和无锡市锡环清洁服务站各认缴 25.00 万元。工废公司设立时的股权结构如下：

表7 设立时股东名称、认缴出资额和持股比例

金额单位：人民币元

序号	股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	无锡市环境保护公司	250,000.00	250,000.00	50.00%
2	无锡市锡环清洁服务站	250,000.00	250,000.00	50.00%
合计		500,000.00	500,000.00	100.00%

(1) 2002 年 8 月 15 日，工废公司股东会作出决议，同意公司增加注册资本 110.00 万元，由王瑞忠、丁国成、王文、黄建华、余盛林、姚辉、赵锋、李金春、范大明、徐晖、郑奎章、刘素珍、高建岐、周锡南、朱卫东、王荣桂、王耀忠、何伟麟、诸冠明、沈勇、宋丽亚、鲍宏年认缴，变更后公司注册资本为 160.00 万元。本次变更完成后，工废公司的股权结构如下：

表8 第一次增资后股东名称、认缴出资额和持股比例

金额单位：人民币元

序号	股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	无锡市环境保护公司	250,000.00	250,000.00	15.63%
2	无锡市锡环清洁服务站	250,000.00	250,000.00	15.63%
3	王瑞忠	50,000.00	50,000.00	3.13%
4	高小惠	50,000.00	50,000.00	3.13%
5	王文	50,000.00	50,000.00	3.13%
6	黄建华	50,000.00	50,000.00	3.13%
7	余盛林	50,000.00	50,000.00	3.13%
8	姚辉	50,000.00	50,000.00	3.13%
9	赵锋	50,000.00	50,000.00	3.13%
10	李金春	50,000.00	50,000.00	3.13%
11	范大明	50,000.00	50,000.00	3.13%
12	徐晖	50,000.00	50,000.00	3.13%
13	郑奎章	50,000.00	50,000.00	3.13%
14	刘素珍	50,000.00	50,000.00	3.13%
15	徐蓓芳	50,000.00	50,000.00	3.13%
16	周锡南	50,000.00	50,000.00	3.13%
17	朱卫东	50,000.00	50,000.00	3.13%
18	王荣桂	50,000.00	50,000.00	3.13%
19	王耀忠	50,000.00	50,000.00	3.13%
20	何伟麟	50,000.00	50,000.00	3.13%





序号	股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
21	诸冠明	50,000.00	50,000.00	3.13%
22	沈勇	50,000.00	50,000.00	3.13%
23	宋丽亚	50,000.00	50,000.00	3.13%
24	鲍宏年	50,000.00	50,000.00	3.13%
合计		<b>1,600,000.00</b>	<b>1,600,000.00</b>	<b>100.00%</b>

(2) 2004年7月, 无锡市工业固体废物安全处置有限公司更名为无锡市工业废物安全处置有限公司。

### (3) 2005年3月, 第一次股权转让

工废公司股东会作出决议, 同意宋丽亚将其持有的工废公司2.1875%股权(对应35,000元注册资本), 作价35,000元转让予谢文蔚; 同意周锡南将其持有的工废公司0.625%股权(对应10,000元注册资本), 作价10,000元转让予谢文蔚; 同意周锡南将其持有的工废公司2.5%股权(对应40,000元注册资本), 作价40,000元转让予许怀明; 同意何伟麟将其持有的工废公司1.875%股权(对应30,000元注册资本), 作价30,000元转让予高建岐; 同意王荣桂将其持有的工废公司3.125%股权(对应50,000元注册资本), 作价50,000元转让予高建岐; 同意鲍宏年将其持有的工废公司3.125%股权(对应50,000元注册资本), 作价50,000元转让予张强。

2005年3月11日, 宋丽亚与谢文蔚就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》; 周锡南与谢文蔚就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》; 周锡南与许怀明就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》; 何伟麟与高建岐就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》; 王荣桂与高建岐就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》; 鲍宏年与张强就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》。

### (4) 2008年3月, 第二次股权转让

2008年3月17日, 工废公司股东会作出决议, 同意高小惠、黄建华、赵锋、范大明、徐晖、郑奎章、刘素珍、余盛林(病故)之股权继



承人周月琴，分别将其持有的工废公司 3.125% 股权（对应 50,000 元注册资本），分别作价 130,000 元转让予清洁服务站；同意李金春分别将其持有的工废公司 0.3125%、2.8125% 股权（分别对应 5,000 元注册资本、45,000 元注册资本），作价 5,000 元、11,7000 元分别转让予清洁服务站、王文；同意王瑞忠将其持有的工废公司 3.125% 股权（对应 50,000 元注册资本），作价 130,000 元转让予王文；同意姚辉将其持有的工废公司 1% 股权（对应 16,000 元注册资本），作价 41,600 元转让予王文；同意姚辉将其持有的工废公司 1.875% 股权（对应 30,000 元注册资本），作价 78,000 元转让予姚叶；同意姚辉将其持有的工废公司 0.25% 股权（对应 4,000 元注册资本），作价 10,400 元转让予王耀忠；同意何伟麟将其持有的工废公司 1.25% 股权（对应 20,000 元注册资本），作价 52,000 元转让予王耀忠；同意许怀明将其持有的工废公司 2.5% 股权（对应 40,000 元注册资本），作价 104,000 元转让予王耀忠；同意张强将其持有的工废公司 2.1875% 股权（对应 35,000 元注册资本），作价 91,000 元转让予王耀忠；同意张强将其持有的工废公司 0.9375% 股权（对应 15,000 元注册资本），作价 39,000 元转让予王庆心；同意沈勇将其持有的工废公司 0.75% 股权（对应 12,000 元注册资本），作价 22,100 元转让予王耀忠；同意沈勇将其持有的工废公司 2% 股权（对应 32,000 元注册资本），作价 83,200 元转让予张建强；同意沈勇将其持有的工废公司 0.375% 股权（对应 6,000 元注册资本），作价 15,600 元转让予徐蓓芳；同意谢文蔚将其持有的工废公司 2.8125% 股权（对应 45,000 元注册资本），作价 117,000 元转让予高建岐；同意诸冠明将其持有的工废公司 3.125% 股权（对应 50,000 元注册资本），作价 130,000 元转让予高建岐；同意宋丽亚将其持有的工废公司 0.9375% 股权（对应 15,000 元注册资本），作价 39,000 元转让予高建岐；同意朱卫东将其持有的工废公司 0.625% 股权（对应 10,000 元注册资本），作价 26,000 元转让予徐蓓芳；同意朱卫东将其持有的工废



公司 1% 股权（对应 16,000 元注册资本），作价 41,600 元转让高政；同意朱卫东将其持有的工废公司 1% 股权（对应 16,000 元注册资本），作价 41,600 元转让予吕晓舟；同意朱卫东将其持有的工废公司 0.5% 股权（对应 8,000 元注册资本），作价 20,800 元转让予丁静芳。

2008 年 3 月 17 日，高小惠、黄建华、赵锋、范大明、徐晖、郑奎章、刘素珍、李金春、余盛林（病故）之股权继承人周月琴分别与清洁服务站就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》；李金春、王瑞忠、姚辉与王文就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》；姚辉与姚叶就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》；姚辉、何伟麟、许怀明、张强、沈勇分别与王耀忠就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》；张强与王庆心就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》；沈勇与张建强、徐蓓芳就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》；谢文蔚、诸冠明、宋丽亚分别与高建岐就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》；朱卫东分别与徐蓓芳、高政、吕晓舟、丁静芳就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》。

#### （5）2009 年 5 月，第三次股权转让

2009 年 5 月 26 日，中国五矿集团公司向五矿投资发展有限责任公司出具《关于同意无锡市工业废物安全处置有限公司 15.625% 股权转让的批复》（中国五矿投资[2009]203 号）：“同意你司下属的无锡市环境保护有限责任公司转让所持有的无锡市工业废物安全处置有限公司 15.625% 股权。”“请完善相关法律文件，到国务院国资委制定的产权交易机构进行公开交易。拟转让价格以评估确认的净资产值为依据，挂牌价不得低于 259.51 万元”。

无锡国资委、无锡市财政局出具《关于无锡市市政公用事业局相关国有股权无偿划转无锡市市政公用产业集团公司的通知》（锡国资权[2009]20 号）：“二、将无锡市市政公用事业局下属有关单位的国有资产



(股权)无偿划入无锡市市政公用产业集团有限公司的子公司无锡市城市环境卫生有限公司: 1、无锡市环境卫生管理处下属无锡市固体废物处理场(事业资产); 无锡市生活固体废物处理场下属无锡市锡环清洁服务站(集体企业); 无锡市锡环清洁服务站所持有的无锡市工业废物安全处置有限公司 40.9375%的国有股权(帐面值 65.5 万元)。”

2009 年 8 月 3 日, 市环保公司与高建岐、王耀忠、王文、张建强, 就本次股权转让事宜签订《产权交易合同》。

2009 年 8 月 24 日, 北京产权交易所出具《产权交易凭证》(NO: 0026405), 证明市环保公司与高建岐、王耀忠、王文、张建强四名自然人根据有关法规在北京产权交易所进行了相关产权交易。

2009 年 9 月 11 日, 工废公司股东会作出决议, 同意按无锡市财政局锡国资权[2009]20 号文执行, 将清洁服务站所持有的工废公司 40.9375% 股权无偿划入城环科技; 同意市环保公司将其持有的工废公司 5.25% 股权(对应 8.4 万元注册资本), 作价 238.56 万元转让予高建岐; 同意市环保公司将其持有的工废公司 2.4375% 股权(对应 3.9 万元注册资本), 作价 110.76 万元转让予王耀忠; 同意市环保公司将其持有的工废公司 2.4375% 股权(对应 3.9 万元注册资本), 作价 110.76 万元转让予王文; 同意市环保公司将其持有的工废公司 5.5% 股权(对应 8.8 万元注册资本), 作价 249.92 万元转让予张建强; 清洁服务站、姚叶、吕晓舟、高政、徐蓓芳、王庆心、丁静芳放弃对上述股权的优先购买权。

#### (6) 2009 年 10 月, 第四次股权转让

2009 年 10 月 21 日, 工废公司股东会作出决议, 同意王庆心将其持有的工废公司 0.3575% 股权(对应 0.572 元注册资本), 作价 6.864 万元转让予高建岐; 同意王庆心其持有的工废公司 0.2175% 股权(对应 0.348 万元注册资本), 作价 4.176 万元转让予王耀忠; 同意王庆心将其持有的工废公司 0.2175% 股权(对应 0.348 万元注册资本), 作价 4.176 万元转



让予王文；同意王庆心将其持有的工废公司 0.04% 股权（对应 0.064 万元注册资本），作价 0.768 万元转让予张建强；同意王庆心将其持有的工废公司 0.035% 股权（对应 0.056 万元注册资本），作价 0.672 万元转让予姚叶；同意王庆心将其持有的工废公司 0.02% 股权（对应 0.032 万元注册资本），作价 0.384 万元转让予吕晓舟；同意王庆心将其持有的工废公司 0.02% 股权（对应 0.032 万元注册资本），作价 0.384 万元转让予徐蓓芳；同意王庆心将其持有的工废公司 0.02% 股权（对应 0.032 万元注册资本），作价 0.384 万元转让予高政；同意王庆心将其持有的工废公司 0.01% 股权（对应 0.016 万元注册资本），作价 0.192 万元转让予丁静芳；同意张建强将其持有的工废公司 0.295% 股权（对应 0.472 万元注册资本），作价 13.4048 万元转让予高建岐；同意张建强将其持有的工废公司 1.2625% 股权（对应 2.02 万元注册资本），作价 57.368 万元转让予王耀忠；同意张建强将其持有的工废公司 1.2625% 股权（对应 2.02 万元注册资本），作价 57.368 万元转让予王文；同意张建强将其持有的工废公司 0.69% 股权（对应 1.104 万元注册资本），作价 31.3536 万元转让予姚叶；同意张建强将其持有的工废公司 0.36% 股权（对应 0.576 万元注册资本），作价 16.3584 万元转让予吕晓舟；同意张建强将其持有的工废公司 0.36% 股权（对应 0.576 万元注册资本），作价 16.3584 万元转让予徐蓓芳；同意张建强将其持有的工废公司 0.36% 股权（对应 0.576 万元注册资本），作价 16.3584 万元转让予高政；同意张建强将其持有的工废公司 0.18% 股权（对应 0.288 万元注册资本），作价 8.1792 万元转让予丁静芳；同意城环科技放弃受让权；并据此通过修订后的公司章程。

2009 年 10 月 21 日，王庆心分别与高建岐、王耀忠、王文、张建强、姚叶、吕晓舟、徐蓓芳、高政、丁静芳就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》；张建强分别与高建岐、王耀忠、王文、姚叶、吕晓舟、徐蓓芳、高政、丁静芳就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》。



(7) 2012年5月, 第五次股权转让

2012年5月30日, 工废公司股东会作出决议, 同意王文将其持有的工废公司3.168万元股权, 作价49.5万元转让予李雄伟; 同意高建岐将其持有的工废公司1.632万元股权, 作价25.5万元转让予李雄伟; 同意高建岐将其持有的工废公司1.412万元股权, 作价22.0625万元转让予沈勇; 同意王耀忠将其持有的工废公司1.788万元股权, 作价27.9375万元转让予沈勇; 同意王耀忠将其持有的工废公司1.38万元股权, 作价21.5625万元转让予陈宇; 并据此通过修订后的《公司章程》。

2012年5月30日, 王文与李雄伟、高建岐与李雄伟、高建岐与沈勇、王耀忠与沈勇、王耀忠与陈宇就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》。

(8) 2013年2月, 第六次股权转让

2013年2月1日, 工废公司股东会作出决议, 同意李雄伟将其持有的工废公司0.5%股权(对应0.8万元注册资本), 作价12.5万元转让予高建岐; 同意李雄伟将其持有的工废公司0.5%股权(对应0.8万元注册资本), 作价12.5万元转让予王耀忠; 同意李雄伟将其持有的工废公司0.5%股权(对应0.8万元注册资本), 作价12.5万元转让予王文; 同意李雄伟将其持有的工废公司0.31875%股权(对应0.51万元注册资本), 作价7.96875万元转让予陈宇; 同意李雄伟将其持有的工废公司1.18125%股权(对应1.89万元注册资本), 作价29.53125万元转让予胡昌平。

2013年2月1日, 李雄伟分别与高建岐、王耀忠、王文、陈宇、胡昌平就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》。

(9) 2014年12月, 第七次股权转让

2014年12月23日, 工废公司股东会作出决议, 同意高建岐将其持有的工废公司16.8381%股权(对应26.94096万元注册资本), 作价



5,546.6667 万元转让予雪浪环境；同意王耀忠将其持有的工废公司 10.79365% 股权（对应 17.26984 万元注册资本），作价 3,555.5556 万元转让予雪浪环境；同意王文将其持有的工废公司 10.79365% 股权（对应 17.26984 万元注册资本），作价 3,555.5556 万元转让予雪浪环境；同意张建强将其持有的工废公司 2.39187% 股权（对应 3.826992 万元注册资本），作价 787.9111 万元转让予雪浪环境；同意姚叶将其持有的工废公司 2.24508% 股权（对应 3.592128 万元注册资本），作价 739.5556 万元转让予雪浪环境；同意吕晓舟将其持有的工废公司 1.19162% 股权（对应 1.906592 万元注册资本），作价 392.5333 万元转让予雪浪环境；同意徐蓓芳将其持有的工废公司 1.19162% 股权（对应 1.906592 万元注册资本），作价 392.5333 万元转让予雪浪环境；同意高政将其持有的工废公司 1.19162% 股权（对应 1.906592 万元注册资本），作价 392.5333 万元转让予雪浪环境；同意丁静芳将其持有的工废公司 0.59581% 股权（对应 0.953296 万元注册资本），作价 196.2667 万元转让予雪浪环境；同意沈勇将其持有的工废公司 1.72698% 股权（对应 2.763168 万元注册资本），作价 568.8888 万元转让予雪浪环境；同意陈宇将其持有的工废公司 1.02% 股权（对应 1.632 万元注册资本），作价 336 万元转让予雪浪环境；同意胡昌平将其持有的工废公司 1.02% 股权（对应 1.632 万元注册资本），作价 336 万元转让予雪浪环境。

2014 年 12 月 23 日，高建岐、王耀忠、王文、张建强、姚叶、吕晓舟、徐蓓芳、高政、丁静芳、沈勇、胡昌平分别与雪浪环境就本次股权转让事宜签订《股权转让协议》。

#### （10）2018 年 11 月，第八次股权转让

2018 年 11 月 12 日，工废公司股东会作出决议，同意雪浪环境将其持有的工废公司 51% 股权（对应 816,000.00 元注册资本），作价 16,830 万元转让予城环科技。



### (11) 2019年10月，第一次增加注册资本

2019年10月15日，工废公司股东作出决定，同意公司增加注册资本4,840万元，全部由城环科技以货币形式认缴，变更后公司注册资本为5,000万元；其中，新增注册资本中840万元的出资时间为2019年9月18日、4,000万元的出资期限为2023年12月31日。

2019年10月18日，无锡市滨湖工商局向工废公司换发本次变更后的《营业执照》。

截至评估基准日，工废公司股权结构如下表：

表9 股东名称、认缴出资额和持股比例

金额单位：人民币元

序号	股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	无锡市城市环境科技有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00%
	合计	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00%

## 2、公司的主要产品及盈利模式

工废公司主营业务为工业危险废弃物及医疗废弃物减量化、无害化处置。公司主要取得的许可证包括：江苏省生态环境厅颁发的《危险废物经营许可证》，编号为JS02000OI032-14，有效期限为2019年3月到2021年3月，焚烧处置工业危险废物23000吨/年；无锡市环境保护局颁发的《危险废物经营许可证》，编号为WX01-10，有效期限为2019年1月至2021年3月，焚烧处置医疗废物5000吨/年（含1000吨/年应急处置量）；无锡生态环境局颁发的《危险废物经营许可证》，编号为JSWX0200CS0034，有效期为2020年12月至2021年12月，集中试点收集5000吨/年；无锡市滨湖区交通运输管理处核发道路运输经营许可证，编号为苏交运管许可锡字320200307667号。

## 3、长期股权投资情况

截至评估基准日，纳入本次评估范围的长期股权投资共有1家。具





体情况如下表:

表10 长期股权投资明细表

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	被投资单位类型	投资比例	投资成本	账面价值
1	无锡市桃花山环境科技有限公司	2020-09	公司制	51%	510,000.00	510,000.00
合计					510,000.00	510,000.00

### 长期股权投资单位介绍

公司名称:无锡市桃花山环境科技有限公司(以下简称“桃花山环境科技”)

统一社会信用代码:91320211MA22LTDF10

类型:有限责任公司

公司地址:无锡市滨湖区对安咀197

法定代表人:陈海燕

注册资本:100.00万元人民币

成立日期:2020年10月09日

无锡市桃花山环境科技有限公司由无锡市工业废物安全处置有限公司、无锡市锡山工业固废处置有限公司和无锡佳利达运输有限公司共同投资,于2020年10月09日在无锡市滨湖区注册成立的有限责任公司,公司统一社会信用代码为91320211MA22LTDF10。公司初始注册资本人民币100.00万元。

截至评估基准日,桃花山环境科技的股权结构表如下表:

表11 无锡市桃花山环境科技有限公司股权结构表

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例(%)
1	无锡市工业废物安全处置有限公司	51.00	51.00
2	无锡市锡山工业固废处置有限公司	29.00	29.00
3	无锡佳利达运输有限公司	20.00	20.00
合计		100.00	100.00

截至评估基准日2021年3月31日,桃花山环境科技资产总额为102.48万元,负债总额2.65万元,净资产额为99.83万元,2021年1-3



月实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.05 万元。基准日会计报表数据经信永中和会计师事务所南京分所审计。公司近 1 年 1 期的资产、财务状况如下表：

表12 公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	99.78	102.48
负债	0.00	2.65
净资产	99.78	99.83
项目	2020年度	2021年1-3月
营业收入		0.00
利润总额		0.05
净利润		0.05
审计机构	信永中和会计师事务所南京分所	

#### 4、经营范围

工废公司安全焚烧处理、医疗固体废弃物安全处置（凭危险废物经营许可证及医疗废物经营许可证经营）；普通货运、危险品运输（凭道路运输经营许可证所列项目经营）；工废公司、医院临床废物（HW01）、工废公司资源利用的技术咨询及服务；工废公司资源利用。水资源管理（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）

#### 5、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，工废公司母公司口径下的账面资产总额为 15,651.70 万元，负债总额 4,361.65 万元，净资产为 11,290.05 万元。具体包括流动资产 6,862.40 万元，非流动资产 8,789.30 万元；流动负债 4,324.15 万元，非流动负债 37.50 万元。2021 年 1-3 月母公司实现营业收入为 2,155.07 万元，净利润 427.75 万元。公司近三年一期的会计报表经信永中和会计师事务所审计，并出具了无保留意见的 XYZH/2021JNAA70593 号审计报告。公司近 3 年 1 期的资产、财务状况如下表：

表13 工废公司资产、负债及财务状况（母公司）

金额单位：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	2021年3月31日
资产总额	16,939.26	16,714.16	20,297.54	15,651.70
负债总额	8,102.65	4,075.99	13,435.25	4,361.65
股东权益合计	8,836.61	12,638.17	6,862.30	11,290.05
项目	2018年度	2019年	2020年	2021年1-3月
营业收入	7,791.91	8,512.88	10,230.94	2,155.07
利润总额	1,197.91	3,461.15	3,888.55	503.23
净利润	967.30	2,961.56	3,224.13	427.75

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，工废公司合并口径下的账面资产总额为 15,703.18 万元，负债总额 4,364.30 万元，净资产额为 11,338.87 万元；具体包括流动资产 6,964.88 万元，非流动资产 8,738.30 万元，流动负债 4,326.80 万元，非流动负债 37.50 万元。2021 年 1-3 月工废公司合并口径营业收入为 2,172.96 万元，净利润 341.66 万元。公司近三年一期的会计报表经信永中和会计师事务所审计，并出具了无保留意见的 XYZH/2021JNAA70593 号审计报告。公司近 3 年 1 期的资产、财务状况如下表：

表14 工废公司资产、负债及财务状况（合并）

金额单位：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	2021年3月31日
资产总额	14,689.74	14,026.70	17,214.61	15,703.18
负债总额	8,777.96	4,678.96	13,939.40	4,364.30
股东权益合计	5,911.78	9,347.74	3,275.21	11,338.87
项目	2018年度	2019年	2020年	2021年1-3月
营业收入	7,846.40	8,579.10	10,293.13	2,172.96
利润总额	887.24	3,095.55	3,542.89	417.14
净利润	656.64	2,595.96	2,878.47	341.66

#### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者包括委托人、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。

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者。



## 二、评估目的

根据无锡市国资委《关于同意无锡市城市环境科技有限公司非公开协议转让无锡市工业废物安全处置有限公司 100%股权和无锡市固废环保处置有限公司 100%股权的批复》（锡国资权[2021]21号），同意无锡市城市环境科技有限公司将所持无锡市工业废物安全处置有限公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给南方中金环境股份有限公司。为此，需对无锡市工业废物安全处置有限公司 100%股权进行评估。

本次评估的目的是反映无锡市工业废物安全处置有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象及范围内容

评估对象为无锡市工业废物安全处置有限公司的股东全部权益；评估范围为无锡市工业废物安全处置有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 15,651.70 万元，负债总额 4,361.65 万元，净资产为 11,290.05 万元。具体包括流动资产 6,862.40 万元，非流动资产 8,789.30 万元；流动负债 4,324.15 万元，非流动负债 37.50 万元。

上述资产与负债数据摘自信永中和会计师事务所出具的《审计报告》（XYZH/2021JNAA70593），评估是在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。

### （二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 7,689.06 万元，占评估范围内总资产的 49.13%。主要为存货、投资性房地产、房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程等。这些资产具有以下特点：



(1) 实物资产主要分布于滨湖区太湖西大道、梁溪区南河浜和固废公司厂区内。

(2) 存货主要为原材料，包括生产所需要的油类、耗材、劳保用品及各类备品备件等。截至评估基准日，企业原材料主要存放于仓库内，原材料均能正常使用。账面价值合计 462,065.58 元，未计提跌价准备，账面余额 462,065.58 元。

(3) 投资性房地产账面价值为 8,270,649.67 元，主要为对外出租的太湖西大道 2166-1-701 至 2166-1-704 和太湖西大道 2166-1-601 至 2166-1-604 的办公楼，以及对外出租的南河浜 12-1001 至南河浜 12-1006 以及南河浜 12-1101 至南河浜 12-1106 的住宅用房。均已取得房屋所有权证。

#### (4) 房屋建（构）筑物类资产

房屋建（构）筑物类资产账面原值 25,876,691.14 元，账面净值 16,896,516.95 元。

1) 房屋建筑物账面原值 18,011,292.95 元，账面净值 11,448,896.69 元；主要包括实际危废处置工艺过程中所需的新建车间、1#线生产车间、化验室大楼等。结构类型主要为钢混结构和混合结构；部分房屋已办理《不动产权证》。

2) 构筑物账面价值 7,865,398.19 元，账面净值 5,447,620.26 元。构筑物主要包括四期焚烧炉建安、三期焚烧炉建安、消防土建工程等，构筑物多为钢混结构。

经现场勘察，房屋建筑物类资产均维护使用正常，能满足企业日常经营需求。

#### (5) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。账面原值 71,791,395.90 元，账面净值 34,299,675.51 元。



1) 机器设备主要有焚烧炉、烟气排放监测系统、医疗焚烧炉、污水处理及附属设施等。设备分布于厂区内。账面价值 65,163,444.98 元, 账面净值 32,469,547.44 元。

2) 车辆共计 32 项, 主要为危化品运输车、小型轿车、医疗废物转运车、叉车等。账面价值 5,019,072.26 元, 账面净值 1,332,013.90 元。

3) 电子设备主要是满足日常办公用的电脑、空调、复印机、办公家具等办公设备。账面原值 1,608,878.66 元, 账面净值 498,114.17 元。

截至评估基准日, 设备类资产均能正常使用。

(6) 纳入评估范围的在建工程主要是医疗废物应急备用焚烧炉工程、环境整治提升工程、节能减排工程等。

### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至基准日 2021 年 3 月 31 日, 无锡市工业废物安全处置有限公司申报的账面记录的无形资产包括 21 宗土地使用权、2 项外购软件和 23 项专利技术、3 项商标和 1 项域名, 具体情况如下:

#### (1) 土地使用权

本次申报评估范围内的土地使用权共 21 宗, 账面价值 4,450,000.00 元, 面积为 17,909.80 m<sup>2</sup>。其中 1 宗为划拨公共设施用地, 位于滨湖区荣巷街道青龙山社区; 12 宗为住宅出让用地, 位于梁溪区南河浜; 8 宗为办公出让用地, 位于梁溪区太湖西大道。土地均已取得《国有土地使用证》, 证载权利人为无锡市工业废物安全处置有限公司。具体情况见下表:

表15 土地登记状况一览表

土地权证编号	宗地名称	土地位置	证载面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	使用权类型	使用权截止日期	证载权利人
锡滨国用(2011)第 052236 号	办公用地	滨湖区荣巷街道青龙山社区	17,783.80	公共设施用地	划拨		无锡市工业废物安全处置有限公司
锡国用(2007)第 02008307 号	1001 室	南河浜 12-1001	7.40	城镇单一住宅用地	出让	2066/7/3	无锡市工业废物安全处置有限公司
锡国用(2007)第	1002 室	南河浜	6.40	城镇单一住	出让	2066/7/3	无锡市工业废物安



土地权证编号	宗地名称	土地位置	证载面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	使用权 类型	使用权截 止日期	证载权利人
02008299号		12-1002		宅用地			全处置有限公司
锡国用(2007)第02008305号	1003室	南河浜 12-1003	7.30	城镇单一住 宅用地	出让	2066/7/3	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2007)第02008309号	1004室	南河浜 12-1004	7.50	城镇单一住 宅用地	出让	2066/7/3	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2007)第02008300号	1005室	南河浜 12-1005	6.40	城镇单一住 宅用地	出让	2066/7/3	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2007)第02008301号	1006室	南河浜 12-1006	6.40	城镇单一住 宅用地	出让	2066/7/3	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2007)第02008308号	1101室	南河浜 12-1101	7.40	城镇单一住 宅用地	出让	2066/7/3	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2007)第02008302号	1102室	南河浜 12-1102	6.40	城镇单一住 宅用地	出让	2066/7/3	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2007)第02008306号	1103室	南河浜 12-1103	7.30	城镇单一住 宅用地	出让	2066/7/3	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2007)第02008298号	1104室	南河浜 12-1104	7.50	城镇单一住 宅用地	出让	2066/7/3	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2007)第02008303号	1105室	南河浜 12-1105	6.40	城镇单一住 宅用地	出让	2066/7/3	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2007)第02008304号	1106室	南河浜 12-1106	6.40	城镇单一住 宅用地	出让	2066/7/3	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2011)第04005443号	601室	太湖西大道 2166-1-601	7.00	办公	出让	2055/6/30	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2011)第04005442号	602室	太湖西大道 2166-1-602	3.90	办公	出让	2055/6/30	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2011)第04005441号	603室	太湖西大道 2166-1-603	3.90	办公	出让	2055/6/30	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2011)第04005440号	604室	太湖西大道 2166-1-604	6.80	办公	出让	2055/6/30	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2011)第04005439号	701室	太湖西大道 2166-1-701	7.00	办公	出让	2055/6/30	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2011)第04005438号	702室	太湖西大道 2166-1-702	3.90	办公	出让	2055/6/30	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2011)第04005437号	703室	太湖西大道 2166-1-703	3.90	办公	出让	2055/6/30	无锡市工业废物安 全处置有限公司
锡国用(2011)第04005436号	704室	太湖西大道 2166-1-704	6.80	办公	出让	2055/6/30	无锡市工业废物安 全处置有限公司

## (2) 其他无形资产

本次申报评估范围内的其他无形资产为账面记录的2项办公软件和  
账面未记录的23项专利、3项商标和1项域名，具体明细如下：

表16 账面记录的外购软件明细表

序号	内容或名称	取得日期	账面原值	账面净值
1	RFID 仓库管理软件开发	2016-01	300,000.00	-
2	用友软件	2017-10	1,240,490.14	-

表17 账面未记录无形资产(专利)明细表

序号	内容或名称	取得日期	专利类型	专利号	状态
----	-------	------	------	-----	----



序号	内容或名称	取得日期	专利类型	专利号	状态
1	干馏热解气化炉焚烧处理系统	2019-11	实用新型	ZL 2019 2 2016928.X	已授权
2	垃圾行车抓斗	2019-11	实用新型	ZL 2019 2 2052836.7	已授权
3	垃圾处理回收装置	2019-11	实用新型	ZL 2019 2 2052839.0	已授权
4	渗滤液污水池清淤系统	2019-09	实用新型	ZL 2019 2 1655253.7	已授权
5	废水气浮处理系统	2019-09	实用新型	ZL 2019 2 1548870.7	已授权
6	渗滤液污水池清淤系统	2019-09	实用新型	ZL 2019 2 1664228.5	已授权
7	一种新型危险废物焚烧灰渣干燥设备	2019-06	实用新型	ZL 2019 2 0925293.2	已授权
8	工业危废弃物焚烧处理烟气余热循环利用系统	2015-05	实用新型	ZL 2015 2 0308635.8	已授权
9	带灭火装置的回转窑料坑	2020-04	实用新型	ZL 2020 2 0477434.1	已授权
10	粉碎机自动化控制系统	2020-04	实用新型	ZL2020 2 0478686.6	已授权
11	危险废液卸料装置	2020-04	实用新型	ZL2020 2 0466384.7	已授权
12	垃圾处理生产线用输送疏通下料装置	2020-04	实用新型	ZL 2020 2 0466402.1	已授权
13	一种滤网便于拆装污泥池污泥压滤机	2020-10	实用新型	202022382705.8	申请受理
14	一种污泥池污泥处理加料搅拌设备	2020-10	实用新型	202022385613.5	申请受理
15	一种污泥池污泥压滤脱水装置	2020-10	实用新型	202022385614.X	申请受理
16	垃圾处理系统的料口堵料处理装置	2020-08	实用新型	202021690649.8	期后授权
17	垃圾处理系统的料口堵料处理装置	2020-08	实用新型	202021690450.5	期后授权
18	垃圾处理系统的料口堵料处理装置	2020-08	实用新型	202021690444X	已授权
19	一种可快速修整窑头的回转窑	2020-08	实用新型	202021689173.6	期后授权
20	一种新型回转窑	2020-08	实用新型	202021682056.7	期后授权
21	一种具有可抽插式推料箱的回转窑	2020-08	实用新型	202021682013.9	期后授权
22	一种废料自动抓料装置	2020-08	实用新型	202021681411.9	已授权
23	一种污泥池污水循环用机械格栅	2020-10	实用新型	202022382694.3	期后授权

表18 账面未记录无形资产（商标）明细表

序号	名称	注册日期	有效期至	注册号	核定使用商品/服务项目
1		2021/3/21	2031/3/20	第 48116298 号	第 39 类：废物的运输和贮藏；有害废物运输服务；收集可回收物品（运输）；搬运；物流运输；货运服务；汽车运输；货物贮存；货物递送；灌装服务（截止）
2		2021/3/21	2031/3/20	第 48106788 号	第 40 类：废物和垃圾的回收利用；废物处理（变形）；废物和垃圾的销毁；废物和垃圾的焚化；净化有害材料；废物和可回收材料的分类（变形）；废物再生；垃圾焚化；垃圾处理；水处理（截止）
3		2021/3/21	2031/3/20	第 48116159 号	第 42 类：技术研究；机械研究；科学研究；环境保护领域的研究；质量控制；质量评估；质量检测；水质分析；提供关于碳抵消的科学信息、建议和咨询；节能领域的咨询（截止）

表19 账面未记录无形资产（域名）明细表

序号	域名	取得日期	网站备案/许可证	网站名称
----	----	------	----------	------





1	xwqygj.com	2021/3/11	苏 ICP 备 2021010178 号-1	小微企业危废管家
---	------------	-----------	------------------------	----------

#### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无锡市工业废物安全处置有限公司申报评估范围内账面未记录的表外资产为账面未记录的 23 项专利、3 项商标和 1 项域名以及一项未入账房产，具体明细详见“(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况中的表 11、表 12 和表 13”和表 14。

表20 无锡市工业废物安全处置有限公司未入账房产明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积
1	辅助仓库	砖混	2009-09	m <sup>2</sup>	448.00

#### (五) 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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系信永中和会计师事务所的审计结果。

除上述报告之外，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

本项目资产评估基准日是 2021 年 3 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、资产权属依据，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

1、《关于同意无锡市城市环境科技有限公司非公开协议转让无锡市工业废物安全处置有限公司 100%股权和无锡市固废环保处置有限公司 100%股权的批复》（锡国资权[2021]21 号）。

### （二）法律法规依据

1、《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）；

2、《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公布）；

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、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过）；

5、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 26 日国务院令 91 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令 732 号）修订）；

6、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

7、《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 12 号，2005 年 8 月 25 日）；

8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权[2006]274 号）；



- 9、《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）；
- 10、《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）；
- 11、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年）；
- 12、《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）；
- 13、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年）；
- 14、《江苏省国资委关于调整企业国有产权管理有关工作事项的通知》（苏国资[2015]76号）；
- 15、《中华人民共和国土地管理法》（2019修订）；
- 16、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订）；
- 17、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
- 18、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号公布的<国务院关于修改部分行政法规的决定>第一次修订）；
- 19、《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）；
- 20、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
- 21、《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）；
- 22、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国



财政部国家税务总局令第 50 号)；

23、《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)；

24、其他评估相关法律、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——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号)；

8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35 号)；

9、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 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、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号)；

13、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 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)。

### (四) 资产权属依据

1、《公司章程》；



- 2、《房屋所有权证》；
- 3、《国有土地使用证》；
- 4、《不动产权证》；
- 5、《机动车行驶证》；
- 6、《专利证书》；
- 7、重要资产购置合同或凭证；
- 8、其他参考资料。

### （五）取价依据

- 1、财政部《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》  
(财建[2016]504号)；
- 2、《江苏省建筑与装饰工程计价表》(2014年)；
- 3、《江苏省安装工程计价表》(2014年)；
- 4、《江苏省市政工程计价表》(2014年)；
- 5、《江苏省建设工程费用定额》(2014年)；
- 6、《无锡工程造价信息》(2021年3月)；
- 7、《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》  
(苏建函价[2021]62号)；
- 8、《机动车强制报废标准》(商务部、发改委、公安部、环境保护  
部令2012年第12号)；
- 9、城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》；
- 10、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2021年3月22  
日公布的贷款市场报价利率；
- 11、委托人依法提供的未来收益预测资料；
- 12、其他参考资料。

### （六）其它参考依据



- 1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 2、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会[2006]3 号）；
- 3、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；
- 4、《房地产估价规范》（GB-T50291-2015）；
- 5、《城镇土地估价规程》（GB-T18508-2014）；
- 6、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10 号）；
- 7、国家发改委《工程建设监理费有关规定》（发改价格[2007]670 号）；
- 8、国家计划委员会《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；
- 9、《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283 号）；
- 10、无锡市工业废物安全处置有限公司基准日会计报表；
- 11、信永中和会计师事务所出具的《无锡市工业废物安全处置有限公司审计报告》（XYZH/2021JNAA70593）；
- 12、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 13、Wind 资讯金融终端；
- 14、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，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。



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。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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。

资产基础法，是指以被评估单位的资产负债表作为导向，将被评估单位各单项资产分别按适用的评估方法在合理评估的基础上确定评估对象价值的一种评估方法。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提供了依据，因此本次评估适合采用资产基础法进行评估。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，本次评估不适宜采用市场法。

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。考虑到工废公司在未来年度其收益与风险可以估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

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，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企



业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

#### (1) 货币资金

包括现金和银行存款；对库存现金，采用盘点核实的方法，确定评估值。银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值。

#### (2) 应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款。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。估计可回收金额。

根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计。对关联方往来等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，评估风险损失为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，按财会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。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄1年以内（含1年）为2%，1~2年（含2年）为10%，2~3年（含3年）为15%，3~4年（含4年）50%，4~5年（含5年）70%，5年以上为100%。

以核实后账面值减去评估风险损失作为评估值，坏账准备评估为





零。

### （3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

### （4）存货

存货为原材料，原材料账面值由购买价和合理费用构成，原材料的购进日期距评估基准日较近，基准日附近原材料价格波动较小，故本次选用基准日经核实的原材料采购成本单价乘以原材料数量确定评估值。

### （5）其他流动资产

评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额，以核实后账面值作为评估值。

## 2、长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

本次纳入评估范围的长期股权投资共1项，对被投资单位的整体资产采用合理的评估方法进行评估，然后根据对被投资企业持股比例计算长期股权投资评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和股权流动性等因素产生的溢价和折价。

## 3、投资性房地产



(1) 对于水利大厦，考虑到该类型房地产市场交易案例较多，所以采用市场比较法评估较为合适。

市场比较法，是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产的评估价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- 1) 收集交易实例的有关资料；
- 2) 选取有效的可比市场交易实例；
- 3) 建立价格可比基础；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行交易日期修正；
- 6) 进行区域因素修正；
- 7) 进行个别因素修正；
- 8) 求得比准价格，确定被评估建筑物（或房地产）的评估值。

(2) 对于佳诚大厦，考虑到办公楼的房地产市场交易不活跃，而周边租赁市场相对较为活跃，故本次采用收益法进行评估。收益法，是预计委估物基准日后未来年度的净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，以此估算委估物的市场合理价值。计算公式：

有限年期收益法计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^{n_1} [a_i \times \frac{1}{(1+r_1)^i}] + \frac{A}{r_2 - g} [1 - (\frac{1+g}{1+r_2})^{n_2}] \times \frac{1}{(1+r_1)^{n_1}} + \frac{A_{\text{残值}}}{(1+r_2)^{n_2}} \times \frac{1}{(1+r_1)^{n_1}}$$

式中：

P: 房产价值；

$a_i$ : 租约期内年净收益；

$r_1$ : 租约期内折现率；



$n_1$ : 剩余合同期内受益年限;

$A$ : 租约期外年净收益(元);

$r_2$ : 租约期外折现率;

$g$ : 租约期外年净收益预计增长率;

$n_2$ : 租约期外剩余收益年限(根据房屋和土地剩余使用年限孰短的原则确定评估对象合同期外剩余收益年限)

$A_{残值}$ : 收益期结束时建筑物残值。

#### 4、房屋建筑物类资产

本次评估根据被评估房屋建(构)筑物的特点采用重置成本法。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,通常是根据建筑工程资料按建筑物工程量,以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价,并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率,进而计算建筑物评估净值。基本计算公式为:

建筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

##### 1) 重置全价的确定

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料,主要建筑物采用预决算调整法进行评估,其他建筑物是在实地勘察的基础上,以类比的方法,综合考虑各项评估要素,确定重置单价并计算重置全价。

重置全价(不含税价) = 建筑安装工程造价(不含税价) + 前期及其他费用(不含税价) + 资金成本

预决算调整法: 评估人员根据建筑物竣工结算资料,依据《省住房城乡建设厅关于调整建设工程计价增值税税率的通知》(苏建函价[2019]178号),参照《江苏省建设工程费用定额(2014年)》、《江苏省建设工程费用定额(2014年)营改增后调整内容》、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014年)、《江苏省安装工程计价定额》(2014



年）、《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价[2021]62号）以及《无锡市建设工程材料市场信息指导价》（2021年3期）进行综合取费和人材机价差调整，计算得出建安工程造价。

类比法：根据江苏省造价管理等权威部门发布的建筑工程造价信息、工程造价指标，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

## 2) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

## 3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2021年3月22日公布的贷款市场报价利率计算，其中1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，1-5年期取上述LPR均值4.25%，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本 = (工程建安造价 + 前期及其它费用) × 合理工期 × 贷款利率 × 50%

## 4) 成新率

本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

其中尚可使用年限除考虑其建（构）筑物经济年限外，还结合考虑房屋大修和使用情况等。



## 5、设备类资产

根据持续使用假设，结合被评估设备的特点和收集资料情况，此次评估主要采用重置成本法，计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

### (1) 机器设备

#### ① 重置全价

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、配套辅助配件及基础费、前期和其他费用和资金成本等部分组成。依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。因此，对于符合增值税抵扣条件的设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额，对于前期费用中符合增值税抵扣条件的费用科目，计算重置价值时扣减其中的可抵扣增值税额。

重置全价 = 设备购置价(不含税) + 运杂费(不含税) + 安装调试费(不含税) + 配套辅助配件及基础费(不含税) + 前期费用(不含税) + 资金成本

#### A. 设备购置价的确定

设备购置价主要通过向生产厂家和代理商询价确定，或参考近期同类设备的合同价格确定。不能从市场询到价格的设备，通过网上询价、指数调整分析，综合确定其购置价。

#### B. 运杂费的确定

运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中



已含此部分价格), 则不计运杂费。

#### C. 安装调试费的确定

依据《资产评估常用方法与参数手册》(2011版)等资料, 按照设备的特点、重量、安装难易程度, 以含税设备购置价为基础, 按不同安装调试费率计取。

对小型、无须安装的设备, 不考虑安装工程费。

#### D. 基础费的确定

对于大型设备, 购买后安装时需固定基础方能投入使用, 按照设备的特点, 含税设备购置价为基础, 按不同基础费率计取。

#### E. 前期费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费及招投标管理费等, 是依据该设备所在地建设工程其他费用标准, 结合根据本次评估目的、工程费用的实际组成及设备特点进行计算。

#### F. 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本, 对于大、中型设备, 合理工期在6个月以上的计算其资金成本。

计算公式如下:

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{前期费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 50\%$$

贷款利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2021年1月20日公布的贷款市场报价利率计算, 其中1年期LPR为3.85%, 5年期以上LPR为4.65%, 1-5年期取上述LPR均值4.25%, 资金在建设期内按均匀投入考虑。

#### ②成新率的确定

在本次评估过程中, 按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限, 并进而计算其成新率。其公式如下:



成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

### ③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### (2) 车辆

##### ①重置全价的确定

重置全价 = 现行不含税购置价 + 车辆购置税 + 上牌费

A. 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价;

B. 根据《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过), 车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取;

C. 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取;

##### ②成新率的确定

对于运输车辆, 根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定, 按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率, 即:

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定, 若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大, 则进行适当的调整, 若两者结果相当, 则不进行调整。

### ③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### (3) 电子设备



### ①重置全价的确定

本次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，参照现行市场购置价扣除增值税后的价格确定。

### ②成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

对生产年代久远，已无同型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

### ③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

## 6、在建工程

本次评估范围内在建工程主要为环境整治提升工程、节能减排（7200吨回转窑）和医疗废物应急备用焚烧炉等，评估人员查阅了工程合同账务核算资料、相关批文以及投资计划，检查了付款凭证，并实地查看了工程施工现场，在建工程项目因其基本反映了评估基准日的购建成本，以核实后账面值考虑资金成本作为评估值。

## 7、无形资产

### （1）土地使用权

#### 1) 估价方法的选择

根据被评估宗地当地房地产市场发育情况，并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适用的方法进行评估。对于本次评估范围内以出让形式取得的办公以及住宅用地，将其与相应房产合并采用市场法或收益法进行评估；对于划拨性质的公共设施用地，本次估价采用成本逼近法和剩余（增值收益扣减）法进行评估，主要从以下几个方面考虑：

①市场比较法：由于无锡市无划拨用地成交案例供参考，故本次不适宜选用市场比较法测算划拨地价。





②成本逼近法：估价对象位于无锡市滨湖区，由于江苏省人民政府公布了《省政府关于无锡市所辖各县（市、区）征地区片综合地价执行标准的批复》（苏政复〔2020〕107号）等文件，土地补偿费、安置补偿费、青苗补偿费、耕地占用税等有合理的取费依据。故本次评估可以选用成本逼近法进行评估。

③基准地价系数修正法：经走访当地自然资源局了解得知，现有基准地价为出让土地基准地价，未公布划拨土地使用权基准地价，因此本次估价不宜采用基准地价系数修正法测算划拨地价。

④剩余法：可在江苏土地市场网（<http://www.landjs.com/>）上查询到周边区域的公开市场出让工业用地成交案例，同时相关土地增值收益可通过一定的技术路线计算，因此本次估价可以选用剩余（增值收益扣减）法进行估价。即在通过市场比较法测算得出估价对象对应出让土地使用权价格的基础上，再扣减相应的土地增值收益，以求取划拨土地使用权价格。

⑤收益法：估价对象同一供需圈近期没有类似的工业用地出租实例，且通过租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，因此不适宜选用收益法进行评估。

## 2) 估价方法介绍

### ①成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的方法。其基本公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中：

V：土地价格

$E_a$ ：土地取得费



$E_d$ : 土地开发费

T: 税费

$R_1$ : 利息

$R_2$ : 利润

$R_3$ : 土地增值收益

② 剩余（增值收益扣减）法

剩余（增值收益扣减）法是在《城镇土地估价规程》剩余法思路上衍生技术路线，指通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价的方法。其基本公式如下：

$$P = V \times (1 - R)$$

式中：

P: 划拨土地使用权价格

V: 出让土地使用权价格

R: 土地增值收益率

(2) 其他无形资产

1) 对于专利技术，考虑到本次评估范围内的专利主要为各项装置的改进等实用新型专利且大部分作为技术储备尚未应用，所创造的超额收益难以准确辨别或者说其创造收益能力在当前经济环境下表现不够明显，故采用成本法评估。其基本公式为：

$$A = B \times (1 - Q)$$

A: 无形资产评估值

B: 研发费用与研发费用投资回报之和

Q: 技术的陈旧率

$$Q = \text{技术已使用年限} \div (\text{技术已使用年限} + \text{预计尚可使用时间})$$

2) 对于外购软件，评估人员查阅了外购软件的购置合同及发票，对软件取得的合法、合理、真实、有效性进行核实；然后向财务人员、



技术人员及计算机管理人员了解软件的使用情况，确认其是否存在并判断尚可使用期限。外购软件通过市场询价确定其重置成本，并考虑由于功能过时、软件版本升级等原因造成的贬值因素和预计可用期限确定评估值。

3) 对于商标，评估人员查阅了所有商标的注册证书，核实了商标的合法、合理、真实及有效性。本次将正在使用的商标与打包资产组组合合并评估，对未使用商标采用成本法进行评估，以现行申请商标所需的申请费用作为评估值。

4) 对于域名，域名的价值受网站的知名度、访问量以及网站运营模式等因素的影响，而域名的申请成本较低，与域名价值存在弱相关性。域名价值评估中一般考虑域名的长度、域名含义、域名后缀等因素后，考虑域名价值指数后确定其评估价值。

## 8、长期待摊费用

长期待摊费用主要为装修费、维修费以及软件等。评估人员查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，了解费用的支出情况，核实其摊销的合理性、准确性及真实性。对于已经在固定资产中评估的费用，本次评估时该长期待摊费用评估为零；对于软件类的费用，本次通过市场询价方式确定其评估值；对于其他类长期待摊费用按照费用剩余受益期计算确定评估值。

## 9、递延所得税资产

企业根据制度和文件规定计提应收账款坏账准备，从而相应增加递延所得税资产，即企业确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。在持续经营前提下，递延所得税资产的价值主要体现为企业的一种权益，评估时，对计提应收账款坏账准备形成的递延所得税资产，我们验证了计提的递延所得税资产的正确性，最终按其审计核实后的账面价值确定评估值。



## 10、其他非流动资产

评估人员在对其他非流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额，以核实后账面值作为评估值。

## 11、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被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### （三）收益法介绍

#### 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

根据现场调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），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，再加上企业基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，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（净资产）。



### 3、评估模型

#### (1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

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

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

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

P：经营性资产价值；

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

式中：

R<sub>i</sub>：未来第i年的预期收益（企业自由现金流量）；

R<sub>n+1</sub>：永续期的预期收益（企业自由现金流量）；r：折现率；

n：未来经营期；

ΣC<sub>i</sub>：基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

C<sub>1</sub>：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C<sub>2</sub>：基准日现金类资产（负债）价值；

C<sub>3</sub>：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C<sub>4</sub>：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D：付息债务价值。

#### (2) 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收



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：

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

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（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；

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

$W_e$ ：评估对象的权益比率；

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

$r_d$ ：所得税后的付息债务利率；

$r_e$ ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本  $r_e$ ；

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

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场期望报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

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



$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

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

$\beta_i$ : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

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

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设K=1;

$\beta_x$ : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

$D_i$ 、 $E_i$ : 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 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

1、2021年3月下旬, 委托人召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、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, 评估项目组人员对被评估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行被评估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年4月1日至2021年6月21日, 主要工作如下:

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被评估资产的历史及现状, 了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。



2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、对本次评估范围内的房屋、土地使用权、车辆、无形资产等资产的产权证明文件进行查验，对权属资料不完整、权属不清晰的情况提请企业核实并出具产权说明文件。

5、根据被评估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备和通用设备，通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

8、评估师与企业市场部、生产部、财务部等重要部门的管理层进行访谈，了解企业技术现状、产品类型、经营模式、行业发展现状及趋势、企业所处的地位及未来收益预测的依据，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股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，使得被评估单位盈利预测的相关数据更为客观可信。在经修正后的企业收益预测表基础上，运用资产评估中收益法预测的相关技术方法进行预测，并做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

2021年6月22日至2021年6月23日对各类资产评估、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。

本阶段的工作时间为2021年6月24日至8月2日。

## 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续经营假设

资产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、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；

2、评估对象在未来经营期内的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、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；



4、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营；

5、截至评估基准日，被评估单位正在筹建7200吨回转窑工程，该工程为工废公司为满足《江苏省危险废物集中焚烧处置行业环境管理要求》的相关要求，对原有热解炉进行的更新改造工程，目前该改造工程的环评工作已经报批；本次评估时，假设其能顺利通过审批并按投资计划于2022年6月底前建成投产，并考虑了7200吨回转窑对企业生产经营能力的影响；

6、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；

7、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；

8、根据《关于从事污染防治的第三方企业所得税政策问题的公告》（财政部公告2019年第60号），自2019年1月1日至2021年12月31日，对符合条件的从事污染防治的第三方企业减按15%的税率征收企业所得税。被评估单位目前享受减按15%的税率征收企业所得税。本次评估假设其到期后继续享受该政策，继续执行15%的所得税税率；

9、本次评估在所得税预测中考虑了研发费用的加计扣除。对于研发费用，根据《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税[2018]99号）、《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（2021年第6号），在2021年1月1日至2023年12月31日期间，企业开展研发活动中实际发生的研发费用一未形成无形资产计入当期损益的，按照实际发生额的75%在税前加计扣除，本次评估假设2021年至2023年研发费用的加计扣除比例为75%；2024年及以后年度研发费用的加计扣除比例为50%；



10、评估对象制定的各项经营计划等能够顺利执行；

11、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，采用“期中折现”方式计算；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

基于评估对象产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划、管理水平提升、产品应用市场不断拓展的前提下，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，对无锡市工业废物安全处置有限公司股东全部权益在评估基准日2021年3月31日的价值进行了评估。

### （一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对无锡市工业废物安全处置有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2021年3月31日的评估结论如下：

资产账面价值 15,651.70 万元，评估值 21,226.16 万元，评估增值 5,574.46 万元，增值率 35.62%。

负债账面价值 4,361.65 万元，评估值 4,329.78 万元，评估减值 31.87 万元，减值率 0.73%。

净资产账面价值 11,290.05 万元，评估值 16,896.38 万元，评估增值 5,606.33 万元，增值率 49.66%。

表21 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：无锡市工业废物安全处置有限公司

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	6,862.40	6,848.23	-14.17	-0.21
2	非流动资产	8,789.30	14,377.93	5,588.63	63.58
3	其中：长期股权投资	51.00	50.91	-0.09	-0.18
4	投资性房地产	827.07	3,455.18	2,628.11	317.76
5	固定资产	5,119.62	7,452.42	2,332.80	45.57



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%
6	在建工程	1,696.17	1,720.56	24.39	1.44
7	无形资产	445.00	1,101.21	656.21	147.46
8	其中：土地使用权	445.00	661.56	216.56	48.67
9	长期待摊费用	609.39	568.09	-41.30	-6.78
10	递延所得税资产	8.87	8.87	-	-
11	其他非流动资产	32.18	20.69	-11.49	-35.71
12	<b>资产总计</b>	<b>15,651.70</b>	<b>21,226.16</b>	<b>5,574.46</b>	<b>35.62</b>
13	流动负债	4,324.15	4,324.15	-	-
14	非流动负债	37.50	5.63	-31.87	-84.99
15	<b>负债总计</b>	<b>4,361.65</b>	<b>4,329.78</b>	<b>-31.87</b>	<b>-0.73</b>
16	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>11,290.05</b>	<b>16,896.38</b>	<b>5,606.33</b>	<b>49.66</b>

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。无锡市工业废物安全处置有限公司在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的净资产账面值为 11,290.05 万元，评估后的股东全部权益价值为 40,805.11 万元，评估增值 29,515.06 万元，增值率 261.43%。

## （三）评估结果分析及最终评估结论

### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 40,805.11 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 16,896.38 万元高 23,908.73 万元，差异率为 141.50%。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



## 2、评估结果的选取

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。

无锡市工业废物安全处置有限公司主要从事于工业危险废物安全焚烧处理和医疗固体废弃物安全处置。其危废焚烧业务在无锡地区具有一定的市场优势，占据主导地位，市场占有率稳居前列；公司已发展多年，其生产运行相对稳定，运行团队相对成熟，形成了相对稳定的客户资源；加之，《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（新修订）的颁布实施，提高了行业的壁垒，使得经营资质的价值开始显现。同时考虑到未来收益数据的预测，是企业股东和管理层根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况作出的一种专业判断，公司股东就未来的经营业绩进行了承诺，并约定了相应的补偿责任。收益法评估过程中考虑了公司所拥有的资质、人力资本、客户等无形资产的价值，相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、全面地反映被评估企业的整体价值。故此次评估结果采用收益法评估值作为最终的评估结论。

综上，我们选用收益法评估结果作为本次股权转让的价值参考依据，得出在评估基准日被评估单位股东全部权益价值为40,805.11万元。

在确定股权价值评估值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

本次申报评估范围内有部分房屋建筑物未办理房屋所有权证（详见下表）。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，



对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估。

无锡市工业废物安全处置有限公司承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构和评估人员无关。如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

**表22 未办证房屋建筑物情况汇总表**

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	面积	账面价值	
						原值	净值
1	原料仓库 1	混合	2003-01	m <sup>2</sup>	503.02	304,264.00	41,709.52
2	化验室大楼	钢混	2016-03	m <sup>2</sup>	661.82	1,815,998.01	1,384,698.48
3	变电所配套用房	混合	2016-09	m <sup>2</sup>	134.64	212,060.20	166,732.33
4	1#线生产车间	钢结构	2017-06	m <sup>2</sup>	1,285.97	2,004,805.99	1,647,699.92
5	新建车间（工艺楼辅助车间）	钢混	2014-03	m <sup>2</sup>	3,109.40	8,289,352.00	5,533,142.46
6	0号仓库贴建	钢结构	2009-09	m <sup>2</sup>	723.76	957,200.00	-
7	蒸馏车间（下）	钢结构	2009-09	m <sup>2</sup>	277.30	366,740.00	-
8	蒸馏车间（上）	钢结构	2009-09	m <sup>2</sup>	277.30	366,740.00	-
9	办公用房	混合	2009-09	m <sup>2</sup>	20.16	26,662.00	-
10	三层楼	钢混	2007-06	m <sup>2</sup>	555.00	-	-
11	油库	混合	2011-12	m <sup>2</sup>	67.60	-	-
12	办公楼 2	混合	2014-06	m <sup>2</sup>	55.61	-	-
13	辅助仓库	砖混	2009-09	m <sup>2</sup>	448.00	-	-
14	钢结构车间	钢结构	2020-01	m <sup>2</sup>	1,000.00	2,689,987.45	2,540,917.31
<b>合计</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>9,119.58</b>	<b>17,033,809.65</b>	<b>11,314,900.02</b>

## （二）抵押担保事项

工废公司无抵押担保事项。

## （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

工废公司无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

## （四）重大期后事项

1、本次申报评估范围内的房产中，有两项房产基准日后已换证，1项房产基准日后办理了不动产证，具体明细如下：



表23 基准日后换证和办证房产统计表

序号	名称	结构	建成年月	单位	面积	原房产证编号	现不动产证编号
1	桃花山办公楼	混合	2003-01	m <sup>2</sup>	543.03	锡房权证字第 BH1000681745号	苏(2021)无锡市 不动产权第 0145978号
2	分拣车间	钢结构	2003-01	m <sup>2</sup>	1,031.15		
3	原料仓库1	混合	2003-01	m <sup>2</sup>	503.02	无证	

2、本次申报评估范围内的其他无形资产-专利权中，有6项为基准日后授权，具体明细如下：

表24 基准日后授权其他无形资产-专利权明细表

序号	内容或名称	取得日期	专利类型	专利号
1	垃圾处理系统的料口堵料处理装置	2020-08	实用新型	202021690649.8
2	垃圾处理系统的料口堵料处理装置	2020-08	实用新型	202021690450.5
3	一种可快速修整窑头的回转窑	2020-08	实用新型	202021689173.6
4	一种新型回转窑	2020-08	实用新型	202021682056.7
5	一种具有可抽插式推料箱的回转窑	2020-08	实用新型	202021682013.9
6	一种污泥池污水循环用机械格栅	2020-10	实用新型	2020223826943

3、经查询，2021年6月，工废公司法定代表人由顾利星变更为冷奇。

4、经查询，工废公司原工业危险废物和医疗废物处置的《危险废物经营许可证》有效期至2021年3月；工废公司于2021年5月获得新的《危险废物经营许可证》，其中，工业危险废物处置的《危险废物经营许可证》有效期至2026年4月，医疗废物处置的《危险废物经营许可证》有效期至2024年3月。工废公司于2021年6月变更了法人，截至本评估报告日，工废公司所获取的《危险废物经营许可证》正在走变更法人的程序。

除此之外，本次评估中无重大期后事项。

#### (五) 其他需要说明的事项

1、在确定股权价值评估值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

2、截至评估基准日，无锡市工业废物安全处置有限公司申报评估范围内的房产中有一项盘盈房屋，由于历史原因暂未入账，企业承诺其拥有该房产的所有权和使用权。具体明细如下表：



表25 无锡市工业废物安全处置有限公司盘盈房产明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积
1	辅助仓库	砖混	2009-09	m <sup>2</sup>	448.00

3、截至评估基准日，无锡市工业废物安全处置有限公司申报评估范围内的土地使用权中有 1 宗划拨土地（详见下表），本次评估假设企业未来能够按照评估基准日相应土地用途继续获得划拨土地使用权。根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见》（自然资办函【2019】922号），评估人员采用剩余（增值收益扣减）法对该划拨土地使用权进行评估，评估过程中未考虑扣减的土地增值收益可能与实际缴纳的增值收益之间的差异对评估值的影响。特别提请报告使用者对此予以关注。

4、截至评估基准日，无锡市工业废物安全处置有限公司申报评估范围内的投资性房地产-房屋中有 12 项房屋（详见下表），其《房屋所有权证》附记载明“该房不得以房改形式出售”，本次评估未考虑该因素对评估值的影响。特别提请报告使用者对此予以关注。

表26 投资性房地产明细

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	锡房权证南长字第 WX1000399559 号	水利大厦（南河滨）12-1001	外购	钢混	2007/8/31	125.27
2	锡房权证南长字第 WX1000399617 号	水利大厦（南河滨）12-1002	外购	钢混	2007/8/31	108.93
3	锡房权证南长字第 WX1000399655 号	水利大厦（南河滨）12-1003	外购	钢混	2007/8/31	123.59
4	锡房权证南长字第 WX1000399662 号	水利大厦（南河滨）12-1004	外购	钢混	2007/8/31	127.91
5	锡房权证南长字第 WX1000399670 号	水利大厦（南河滨）12-1005	外购	钢混	2007/8/31	108.93
6	锡房权证南长字第 WX1000399671 号	水利大厦（南河滨）12-1006	外购	钢混	2007/8/31	108.93
7	锡房权证南长字第 WX1000399673 号	水利大厦（南河滨）12-1101	外购	钢混	2007/8/31	125.27
8	锡房权证南长字第 WX1000399680 号	水利大厦（南河滨）12-1102	外购	钢混	2007/8/31	108.93
9	锡房权证南长字第 WX1000399683 号	水利大厦（南河滨）12-1103	外购	钢混	2007/8/31	123.59
10	锡房权证南长字第 WX1000399685 号	水利大厦（南河滨）12-1104	外购	钢混	2007/8/31	127.91
11	锡房权证南长字第 WX1000399700 号	水利大厦（南河滨）12-1105	外购	钢混	2007/8/31	108.93
12	锡房权证南长字第 WX1000399686 号	水利大厦（南河滨）12-1106	外购	钢混	2007/8/31	108.93
合计：						1,407.12

5、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，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及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。

6、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

7、被评估单位盈利预测中的财务数据是本评估报告收益法测算的重要依据，本次评估结论基于被评估单位股东及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划、管理水平提升、原材料采购及产品销售市场稳定的基础上。评估专业人员不具有对危废处置市场需求、技术更新、未来发展趋势进行分析判断的专业能力，虽然评估专业人员对相关财务数据进行了清查核实和分析判断，本次评估对被评估单位收益预测的采信不是对被评估单位未来盈利预测的保证。如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有人及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化或失效。特别提请报告使用者对此予以关注。

8、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为对评估对象可实现价格的保证。

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



10、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。

11、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）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。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。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本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师不承担责任。

（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，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2021年3月31日至2022年3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八月二日。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

二〇二一年八月二日



## 附 件

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托人暨被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 无锡市工业废物安全处置有限公司基准日会计报表及专项审计报告（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托人和被评估单位承诺函；
- 6、 签字资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司《变更备案公告》（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、 资产评估委托合同（复印件）；
- 10、 签字资产评估师资格证书（复印件）。

