

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  
涉及的无锡市固废环保处置有限公司  
股东全部权益价值

# 资产评估报告

中联评报字[2021]第 2233 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 .....	17
三、评估对象和评估范围 .....	17
四、价值类型 .....	22
五、评估基准日 .....	22
六、评估依据 .....	22
七、评估方法 .....	27
八、评估程序实施过程和情况 .....	41
九、评估假设 .....	43
十、评估结论 .....	45
十一、特别事项说明 .....	48
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	52
十三、资产评估报告日 .....	53
附件目录 .....	55



## 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 涉及的无锡市固废环保处置有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中联评报字[2021]第 2233 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固废环保处置有限公司 100% 股权之经济行为，对所涉及的无锡市固废环保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固废环保处置有限公司 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：反映无锡市固废环保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固废环保处置有限公司 100% 股权之经济行为提供



价值参考。

3、评估对象是无锡市固废环保处置有限公司股东全部权益；评估范围为无锡市固废环保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固废环保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：

资产总计账面价值 13,074.32 万元，评估值 16,869.27 万元，评估增值 3,794.95 万元，增值率 29.03%。

负债总计账面价值 1,753.78 万元，评估值 1,753.78 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 11,320.54 万元，评估值 15,115.49 万元，评估增值 3,794.95 万元，增值率 33.52%。

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：无锡市固废环保处置有限公司

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%
1	流动资产	3,763.85	3,763.85	-	-
2	非流动资产	9,310.47	13,105.42	3,794.95	40.76
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	9,278.42	9,976.23	697.81	7.52
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	3,111.90	3,111.90	
8	其中：土地使用权	-	2,466.65	2,466.65	
9	长期待摊费用	31.51	16.75	-14.76	-46.84



项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
10	递延所得税资产	0.54	0.54	-	-
11	其他非流动资产	-	-	-	-
12	<b>资产总计</b>	<b>13,074.32</b>	<b>16,869.27</b>	<b>3,794.95</b>	<b>29.03</b>
13	流动负债	1,439.17	1,439.17	-	-
14	非流动负债	314.61	314.61	-	-
15	<b>负债总计</b>	<b>1,753.78</b>	<b>1,753.78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
16	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>11,320.54</b>	<b>15,115.49</b>	<b>3,794.95</b>	<b>33.52</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。无锡市固废环保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 11,320.54 万元，评估后的股东全部权益价值为 15,369.93 万元，评估增值 4,049.39 万元，增值率 35.77%。

## (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 15,369.93 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 15,115.49 万元高 254.44 万元，差异率为 1.68%。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。

无锡市固废环保处置有限公司主要从事工业危废的填埋工作，其所拥有的无锡市工业固体（危险）废物安全填埋场为无锡市内唯一处在运行的危险废物处置场所，且其持有的《危险废物经营许可证》中核准处理范围危废种类较为齐全；2020 年 4 月 29 日新修订《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》的颁布实施，对固废处理标准大幅度提升，



一定程度上提高了行业的壁垒，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。收益法评估过程中兼顾了固废公司所有拥有的经营资质、地理区域因素、客户资源、人力资本等的价值，其评估结果更为客观、合理，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 15,369.93 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）。该部分房产为城环科技划转至固废公司，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。

无锡市固废环保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 固废公司未办证房屋明细表

金额单位：元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	数量	账面价值	
						原值	净值
1	车库	钢混	2005-08	m <sup>2</sup>	383.91	448,600.00	192,501.10
2	加药间	混合	2005-08	m <sup>2</sup>	77.88	176,900.00	68,838.58





序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	数量	账面价值	
						原值	净值
3	压滤机房	混合	2005-08	m <sup>2</sup>	50.50	119,000.00	46,283.33
4	值班室配电室	混合	2005-08	m <sup>2</sup>	65.25	85,400.00	35,789.10
5	控制室	混合	2005-08	m <sup>2</sup>	13.72	17,900.00	16,647.00
合计					<b>591.26</b>	<b>847,800.00</b>	<b>360,059.11</b>

(2) 截至评估基准日, 固废公司申报评估范围内的 1 辆小型轿车, 证载权利人为无锡市城市环境科技有限公司, 该车辆为城环科技划转至固废公司, 尚未进行产权变更。无锡市固废环保处置有限公司承诺该车辆属于其所有, 不存在权属纠纷, 对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。该车辆详细信息如下表:

表3 固废公司产权瑕疵车辆明细表

金额单位: 元

车辆 牌号	车辆 名称	生产 厂家	单位	数量	购置 日期	证载权利人	账面价值	
							原值	净值
苏 BV581D	小型轿车	大众 汽车	辆	1	2013-05	无锡市城市环境 科技有限公司	103,022.16	5,151.11

(3) 本次评估范围内的 1 项房屋建筑物及 1 宗土地使用权为城环科技划转至固废公司, 已取得《不动产权证书》(苏(2018)无锡市不动产权第 0044333 号), 截至评估基准日, 其证载权利人为无锡市城市环境科技有限公司, 该项房屋建筑物及土地使用权尚未办理过户手续等。申报面积为企业根据《不动产权证书》进行申报。

无锡市固废环保处置有限公司承诺该项房屋建筑物及土地使用权归其所有, 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。如未来企业变更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4 证载权利人与实际控制人不符的房屋明细表

序号	权属证书编号	名称	位置	证载产权人	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	苏(2018)无锡市不动产权第 0044333 号	预处理车间	对安咀 89-1	无锡市城市环境环境科技有限公司	钢结构	2005-08	1,401.28

表5 证载权利人与实际控制人不符的土地使用权明细表

序	土地权证编号	宗地名称	位置	证载产权人	用地性质	面积 (m <sup>2</sup> )
---	--------	------	----	-------	------	----------------------



号						
1	苏(2018)无锡市不动产权第 0044333 号	城市(安全填埋)	对安咀 89-1	无锡市城市环境科技有限公司	划拨	66,666.30

(4) 本次申报评估范围内的无形资产—其他中, 有 7 项实用新型为基准日后授权, 具体明细如下:

表6 基准日后授权其他无形资产(专利)明细表

序号	内容或名称	申请号/专利号	类别	专利申请日	专利权人	状态
1	一种固废垃圾预处理筛分装置	CN202023010523.4	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
2	一种固废垃圾处理用剪切式破碎机	CN202023012352.9	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
3	一种可持续性固废处理设备	CN202023052732.5	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
4	一种固废填埋场辅助压实装置	CN202023052735.9	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
5	一种可提高收集效率的固废垃圾处理装置	CN202023052752.2	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
6	一种可提取危险废物中重金属铅的设备	CN202023079695.7	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
7	一种新型节能的危废烘干处理设备	CN202023079776.7	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权

(5) 2021 年 6 月 16 日, 被评估单位无锡市固废环保处置有限公司进行法定代表人变更, 由顾利星变更为冷奇。

(6) 固废公司于 2021 年 4 月 19 日获得由无锡市生态环境局颁发的《危险废物经营许可证》(编号: JSWX020000L163-13), 有效期限为 2021 年 4 月至 2024 年 3 月, 填埋处置废物合计 10000 吨/年。由于固废公司于 2021 年 6 月变更了法人, 截至评估报告日, 固废公司所获取的《危险废物经营许可证》正在走变更法人的程序。

(7) 截至评估基准日, 纳入本次评估范围的专利共 35 项, 其中有 2 项专利为固废公司与其他公司共有, 分别是: 无锡市固废环保处置有限公司和无锡市城市环境科技有限公司共同拥有的发明专利“一种污泥类危险废物稳定化预处理设备及方法”, 无锡市固废环保处置有限公司和无锡市城市环境科技有限公司共同拥有的发明专利“废物填埋装置及



填埋方法”。由于固废公司与其他共有人未对实施该 2 项专利产生的收益分配进行约定，历史年度实施上述专利所产生的收益也未向其他共有人分配，故本次评估中未考虑实施共有专利所产生收益的分配问题。

(8) 截至评估基准日，无锡市固废环保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，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用地使用权。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。

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 涉及的无锡市固废环保处置有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中联评报字[2021]第 2233 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固废环保处置有限公司 100% 股权之经济行为所涉及的无锡市固废环保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固废环保处置有限公司。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：10200.000000万人民币

统一社会信用代码：9132020067201443XH

成立日期：2008年01月24日

营业期限：2008年01月24日至\*\*\*\*\*

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

营业期限：1991 年 08 月 31 日至\*\*\*\*\*

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：无锡市固废环保处置有限公司（以下简称“固废公司”）

住所：无锡市荣巷街道青龙山对安咀 190 号

法定代表人：顾利星

注册资本：100 万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2005 年 09 月 19 日

营业期限：2005 年 09 月 19 日至\*\*\*\*\*

统一社会信用代码：913202117796633922

#### 1、公司简介

2005 年 7 月 27 日，无锡市协崴技术发展有限公司、无锡市工业废物安全处置有限公司签署了固废公司《公司章程》，决定以货币出资设



立固废公司，约定公司注册资本 100 万元，出资时间为 2005 年 8 月 12 日。

2005 年 8 月 12 日，无锡众信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（锡众会内验（2005）B022 号）：截至 2005 年 8 月 12 日，固废公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计 100 万元，均以货币出资。

固废公司设立时的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（元）	实缴出资额（元）	出资比例
1	无锡市协崴技术发展有限公司	300,000.00	300,000.00	30.00%
2	无锡市工业废物安全处置有限公司	700,000.00	700,000.00	70.00%
合计		<b>1,000,000.00</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2014 年 11 月 26 日，固废公司股东会作出决议，同意工废公司将其持有的固废公司 70% 股权（对应 70 万元注册资本），作价 0 元转让予无锡市城市环境科技有限公司。

2014 年 11 月 26 日，工废公司与城环科技就本次股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

本次变更完成后，固废公司的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（元）	实缴出资额（元）	出资比例
1	无锡市城市环境科技有限公司	700,000.00	700,000.00	70.00%
2	无锡市协崴技术发展有限公司	300,000.00	300,000.00	30.00%
合计		<b>1,000,000.00</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2020 年 7 月 17 日，无锡市国资委出具《关于同意无偿划转无锡市固废环保处置有限公司股权的批复》（锡国资权〔2020〕57 号），同意协崴技术将其所持有的固废公司 30% 股权无偿划转给城环科技。

2020 年 8 月 1 日，固废公司股东会作出决议，同意协崴技术将其持有的固废公司 30% 股权（对应 30 万元注册资本），无偿转让予城环科技。

本次变更完成后，截至评估基准日固废公司的股权结构如下：

表7 无锡市固废环保处置有限公司股权结构表





金额单位：人民币元

序号	股东	认缴出资额（元）	实缴出资额（元）	出资比例
1	无锡市城市环境科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%
合计		<b>1,000,000.00</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

## 2、经营范围及相关资质情况

工业固体（危险）废物的安全填埋（凭危险废物经营许可证所列项目经营）；污水处理。（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）

公司主要取得的许可证包括：

### （1）危险废物经营许可证

编号：JS0200OOL163-12

注册地址：无锡市荣巷街道青龙山村对安咀 190 号

经营设施地址：同上

核准经营：填埋处置表面处理废物(HW17)、焚烧处置残渣(HW18)、含铬废物(HW21)、含铜废物(包括含铜量小于 0.5%的含铜污泥)(HW22)、含锌废物(HW23)、含砷废物(HW24)、含硒废物(HW25)、含镉废物 X HW26)、含锑废物(HW27)、含铅废物(HW31)、无机氟化物废物(HW32)、无机氰化物废物(HW33)、废酸渣(HW34)、废碱渣(HW35)、石棉废物(HW36)、含镍废物(HW46)、含钡废物(HW47)、无机化工行业生产过程收集的烟尘(HW49,废物类别 900-040-49)、由危险化学品、危险废物造成的突发环境事件及其处理过程中产生的废物(HW49,废物类别 900-042-49)、离子交换装置再生过程产生的废水处理污泥(HW49,废物类别 900-046-49)合计 10000 吨/年#

有效期限：自 2019 年 1 月至 2021 年 3 月

发证机关：无锡市环境保护局

### （2）排污许可证



证书编号：913202117796633922001V

注册地址：无锡市荣巷街道青龙山村对安咀 190 号

生产经营场所地址：无锡市荣巷街道青龙山村对安咀 190 号

行业类别：危险废物治理

有效期限：自 2020 年 01 月 14 日至 2023 年 01 月 13 日止

发证机关：无锡市生态环境局

### 3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，固废公司账面资产总额为 13,074.32 万元，负债总额 1,753.78 万元，净资产额为 11,320.54 万元；具体包括流动资产 3,763.85 万元，非流动资产 9,310.47 万元；流动负债 1,439.17 万元，非流动负债 314.61 万元。2021 年 1-3 月实现营业收入为 580.46 万元，净利润 296.29 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/2021JNAA70594 号审计报告。公司近三年一期的资产、财务状况如下表：

表8 固废公司资产、负债及财务状况

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	4,108.03	4,933.78	4,060.30	13,074.32
负债总额	891.37	1,329.58	1,255.84	1,753.78
股东权益合计	3,216.66	3,604.20	2,804.45	11,320.54
项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
营业收入	2,953.89	2,547.32	2,455.96	580.46
利润总额	1,563.50	1,154.93	956.37	349.29
净利润	914.27	881.89	700.25	296.29
审计机构	信永中和会计师事务所	信永中和会计师事务所	信永中和会计师事务所	信永中和会计师事务所

#### （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固废环保处置有限公司 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，需对无锡市固废环保处置有限公司 100%股权进行评估。

本次评估的目的是反映无锡市固废环保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

评估对象为无锡市固废环保处置有限公司（以下简称“固废公司”）的股东全部权益，评估范围为无锡市固废环保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 13,074.32 万元，负债总额 1,753.78 万元，净资产为 11,320.54 万元。具体包括流动资产 3,763.85 万元，非流动资产 9,310.47 万元；流动负债 1,439.17 万元，非流动负债 314.61 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/2021JNAA70594），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

纳入评估范围内的无锡市固废环保处置有限公司的实物资产账面



值 9,278.42 万元，占评估范围内总资产的 70.97%。主要为房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备等。其中，根据《关于同意无偿划转无锡市城市环境科技有限公司部分资产的批复》（锡政公资 2021 1 号），城环科技将与固废公司生产经营相关的土地使用权、填埋库区、房屋、生产设备等实物资产于 2021 年 3 月划转至固废公司。实物资产具有以下特点：

- 1、实物资产主要分布在被评估单位的安全填埋场内。
- 2、房屋建（构）筑物类资产

房屋建筑物类资产评估基准日账面原值 119,499,760.95 元，账面净值 91,000,486.19 元。

（1）房屋建筑物账面原值 4,246,300.00 元，账面净值 1,682,527.99 元，主要包括预处理车间、加药间、压滤机房等，建筑面积合计 1,992.54 m<sup>2</sup>，房屋建筑主要为钢结构、钢混结构和混合结构，于 2005 年建成，除预处理车间办理了“苏(2018)无锡市不动产权第 0044333 号”不动产证之外，其余房屋均未办理房屋所有权证。

（2）构筑物账面原值 115,253,460.95 元，账面净值 89,317,958.20 元，主要包括一二期危废填埋库区、道路、围墙等。

截至评估基准日，房屋建筑物类资产中除一期一阶段库区被一期二阶段库区作为基础覆盖之外，其余均能正常使用，能满足企业日常经营需求。

- 3、设备类资产

设备类资产评估基准日账面原值 6,220,233.02 元，账面净值 1,783,720.25 元。

（1）机器设备账面原值 5,712,162.97 元，账面净值 1,741,748.39 元，主要有废气处理设备、除臭设备、预处理设备、废水处理工程、箱变压器、全自动油分分析仪等；设备分布于厂区内。



(2) 车辆账面原值 336,647.28 元，账面净值 16,832.36 元，共计 3 辆，分别为大众牌小型轿车、东风牌客车和大众牌桑塔纳小型汽车。

(3) 电子设备账面原值 171,422.77 元，账面净值 25,139.50 元，主要是满足日常办公用的电脑、空调、复印机、投影仪和办公家具等。

截至评估基准日，除少量机器设备、电子设备无实物，大部分设备均运行正常，能满足企业日常经营需求。

### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次申报评估范围内的无形资产为 1 宗土地使用权和账面未记录的其他无形资产，具体情况如下：

#### 1、账面记录的无形资产

本次申报评估范围内账面记录的无形资产为 1 宗划拨公共设施用地土地使用权，已取得《不动产权证》，该土地使用权为城环科技划转至固废公司，具体证载情况见下表：

表9 土地登记状况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	苏(2018)无锡市不动产权第 0044333 号	城市(安全填埋)	无锡市滨湖区对安咀 89-1 号	划拨	五通一平	66,666.30

#### 2、账面未记录的无形资产

本次申报评估范围内账面未记录的无形资产包括 33 项实用新型专利及 2 项发明。具体明细如下：

表10 账面未记录无形资产(专利)明细表

序号	内容或名称	申请号/专利号	类别	专利申请日	专利权人	状态
1	分层过滤的气体过滤器	ZL 2017 2 1513213.X	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
2	垃圾填埋场渗沥液处理结构	ZL 2017 2 1517095.X	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
3	气体过滤装置	ZL 2017 2 1512779.0	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
4	去除水分的气体过滤器	ZL 2017 2 1512969.2	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权



序号	内容或名称	申请号/专利号	类别	专利申请日	专利权人	状态
5	气体过滤器	ZL 2017 2 1513014.9	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
6	一种危险固体废弃物的中和处理系统	ZL 2017 2 1513130.0	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
7	一种搅拌机用出料斗	ZL 2017 2 1513267.6	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
8	一种危险废物的填埋场用场气排放管	ZL 2017 2 1513268.0	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
9	填埋场覆盖系统	ZL 2017 2 1513323.6	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
10	一种防滞料的搅拌机出料斗	ZL 2017 2 1513324.0	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
11	一种危险废物预处理系统	ZL 2017 2 1513325.5	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
12	一种危险固体废弃物预处理系统	ZL 2017 2 1517060.6	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
13	垃圾填埋场底层防渗漏结构	ZL 2017 2 1517141.6	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
14	一种危险废弃物的安全填埋场	ZL 2017 2 1517286.6	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
15	除水过滤装置	ZL 2017 2 1529678.4	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
16	一种填埋场的场气排放管	ZL 2017 2 1529714.7	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
17	垃圾填埋场覆盖层	ZL 2017 2 1517107.9	实用新型	2017-11	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
18	垃圾填埋场危险固体废弃物的臭气处理装置	ZL 2019 2 2493281.X	实用新型	2019-12	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
19	一种地下式刚性危险废物安全填埋场	ZL 2019 2 2446920.7	实用新型	2019-12	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
20	一种填埋场用危险固体废弃物渗滤液处理装置	ZL 2019 2 2447072.1	实用新型	2019-12	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
21	一种地下式刚性危险废物安全填埋场	ZL 2019 2 2468181.1	实用新型	2019-12	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
22	地下式刚性危险废物安全填埋场的防渗结构	ZL 2019 2 2474130.X	实用新型	2019-12	无锡市固废环保处置有限公司	已授权
23	一种污泥类危险废物稳定化预处理设备及方法	CN201810871092.9	发明	2018-08	无锡市固废环保处置有限公司、无锡市城市环境科技有限公司	申请中
24	废物填埋装置及填埋方法	CN201810875054.0	发明	2018-08	无锡市固废环保处置有限公司、无锡市城市环境科技有限公司	申请中
25	一种固废垃圾预处理筛分装置	CN202023010523.4	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权



序号	内容或名称	申请号/专利号	类别	专利申请日	专利权人	状态
26	一种固废垃圾卸料仓防滑装置	CN202023012303.5	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	申请中
27	一种固废处理用手工拣选辅助工具	CN202023012319.6	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	申请中
28	一种固废垃圾处理用剪切式破碎机	CN202023012352.9	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
29	一种可持续性固废处理设备	CN202023052732.5	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
30	一种固废填埋场辅助压实装置	CN202023052735.9	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
31	一种可提高收集效率的固废垃圾处理装置	CN202023052752.2	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
32	一种固废填埋场用固废螺旋辊粉碎机	CN202023052781.9	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	申请中
33	一种可提取危险废物中重金属铅的设备	CN202023079695.7	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
34	一种用于处理危险废物中重金属的装置	CN202023079754.0	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	申请中
35	一种新型节能的危废烘干处理设备	CN202023079776.7	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权

#### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无锡市固废环保处置有限公司申报评估范围内的表外资产为账面未记录的 35 项专利，具体情况如下：

固废公司存在自行研发的 33 项实用新型专利及 2 项发明，目前无账面价值，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”中账面未记录无形资产(专利)明细表。

#### (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》（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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；





- 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16日国务院令第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》(国务院令第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第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、《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);
- 10、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941号);
- 11、《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);
- 12、《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);
- 13、《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);
- 14、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2019年3月2日);
- 15、《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国资发产权[2010]11号);



16、《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）；

17、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

18、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

19、《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）；

20、《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）；

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、《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）；

25、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、《机动车行驶证》；
- 3、《不动产权证》；
- 4、《无形资产专利证书》；
- 5、《关于同意无偿划转无锡市城市环境科技有限公司部分资产的批复》（锡政公资 2021 1 号）；
- 6、重要资产购置合同或凭证；
- 7、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、《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);

7、《无锡市建设工程材料市场信息指导价》(2021年3期);

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、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015);

10、《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014);

11、城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》;

12、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;

13、江苏土地市场网(<http://www.landjs.com/>);

14、委托人依法提供的未来收益预测资料;

15、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、《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);

5、《国家计划委员会关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>



的通知》(计价格 [2002]1980 号);

6、《国家发展计划委员会、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);

7、《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670 号);

8、《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);

9、国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);

10、《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》(协业字 [ 1999 ] 45 号);

12、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);

14、信永中和会计师事务所出具的《无锡市固废环保处置有限公司审计报告》(XYZH/2021JNAA70594);

15、Wind 资讯金融终端;

16、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。本次评估目的是混合所有制改革，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。固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。

### (1) 货币资金

包括现金、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

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，评估人员在对应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。

## 2、房屋建筑物类资产

本次评估按照房屋建筑物的用途、结构特点和使用性质选择采用重置成本法进行评估。

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和竣工结算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：

$$\text{建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### (1) 重置全价的确定

重置全价由建筑安装工程造价（不含税）、前期及其他费用（不含税）、资金成本三部分组成。

#### ①建筑安装工程造价

评估人员根据建筑物的结构特征、装修标准与建筑物的工程预算、结算文件，对于有工程预算、结算文件的建筑物采用预决算调整法测算工程造价、对于没有工程预算、结算文件的建筑物采用重编预算法和类比法。

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。

重编预算法:根据待估建筑物的工程竣工资料、竣工图纸,结合现场勘察结果,计算评估对象工程量,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:根据江苏省建筑工程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他费用两个部分。

### 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 + 前期及其他费用) × 合理工期 × 贷款利率 × 50%

## (2) 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：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

### (3) 评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## 3、设备类资产

根据持续使用假设，结合被评估机器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。基本计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### (1) 机器设备

#### ① 重置全价

对价值量较大设备的重置全价，主要由设备购置价(非标设备现行价格)、运杂费、安装调试费、资金成本等构成；对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备重置全价，参照现行市场购置价格或非标设备现行价格确定。重置全价计算公式：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} = & \text{设备购置价(不含税)} + \text{运杂费(不含税)} + \text{安装调试} \\ & \text{费(不含税)} + \text{配套辅助配件及基础费(不含税)} + \text{前期费用(不含税)} \\ & + \text{资金成本} \end{aligned}$$

#### A. 设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；不能从市场询到价格的设备，通过查阅2021机电产品价格信息查询系统等资料及网上询价来确定其购置价。

#### B. 设备运杂费的确定

设备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

参考《资产评估常用数据与参数手册》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，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

### D. 配套辅助配件及基础费的确定

对于大型设备，购买后安装时需部分辅助配件及固定基础方能投入使用，按照设备的特点，以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

前期费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

### 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（含六个月）的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 前期费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 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%，资金在建设期内按均匀投入考虑。

### ②成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况确定



设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

### ③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## (2) 车辆

### ①重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{现行不含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{上牌费}$$

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：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

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

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## (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，已无同类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

## 5、无形资产—土地使用权

### （1）估价方法的选择

根据被评估宗地当地地产市场发育情况，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》剩余法思路上行衍生技术路线，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

## 6、无形资产—其他无形资产

评估人员首先查阅了企业取得的专利证书，核实了专利的合法、合理、真实及有效性；其次，查看专利相关的人工及其他费用核算归集及摊销情况；然后，向企业技术、生产及管理人员了解了相关专利的具体应用范围及使用情况，并判断相关专利的尚可使用期限；最后，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进专利，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 = 技术已使用年限 ÷ (技术已使用年限 + 预计尚可使用时间)

## 7、长期待摊费用

查阅协议合同、账簿等资料，查阅款项金额、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。评估人员在核实支出和摊销政策的基础上，以评估基准日的被评估企业还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产，并结合长期待摊费用的原始入账价值，以核实后的账面值确定评估价值。



## 8、递延所得税资产

递延所得税资产系企业根据制度和文件规定计提的资产减值准备引起的递延所得税资产，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。评估时，上述形成递延所得税资产的成因，验证了计提的递延所得税资产的正确性，最终按其核实后的账面价值确定评估值。

## 9、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；

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

式中：

R<sub>i</sub>：未来第i年的预期收益（企业自由现金流量）；

S<sub>n</sub>：期末固定资产、流动资产和无形资产回收值；

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:

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)

### (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<sub>d</sub>: 评估对象的债务比率;

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

W<sub>e</sub>: 评估对象的权益比率;

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

r<sub>d</sub>: 所得税后的付息债务利率;

r<sub>e</sub>: 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<sub>e</sub>;

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

式中:

r<sub>f</sub>: 无风险报酬率;

r<sub>m</sub>: 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;

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

$\beta_t$ : 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 $K=1$ ;

$\beta_x$ : 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、评估程序实施过程和情况

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、查阅收集被评估资产的产权证明文件，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、人力资源部、财务部等重要部门的管理层进行访谈，了解企业技术现状、业务类型、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、评估只基于基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；
- 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、评估对象制定的各项经营计划、资金筹集计划等能够顺利执行；
- 9、本次评估假设无锡市城市环境科技有限公司划拨土地过户至无锡市固废环保处置有限公司不存在法律障碍；
- 10、假设固废公司可以按计划获取新库区二期填埋场的危废填埋许可证，预测年度将新增新库区库容15.30万吨；
- 11、考虑企业经营业务情况，本次评估以有限经营年期考虑企业经营；具体经营年限以企业剩余填埋库容量以及企业预计未来年度每年可填埋量推算确定；
- 12、本次评估假设固废公司可以维持高新技术企业认定，持续享受企业所得税税率15%的税率优惠；
- 13、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%；

14、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、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，对无锡市固废环保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固废环保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：

资产总计账面价值 13,074.32 万元，评估值 16,869.27 万元，评估增值 3,794.95 万元，增值率 29.03%。

负债总计账面价值 1,753.78 万元，评估值 1,753.78 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 11,320.54 万元，评估值 15,115.49 万元，评估增值 3,794.95 万元，增值率 33.52%。



表11 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：无锡市固废环保处置有限公司

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%
1	流动资产	3,763.85	3,763.85	-	-
2	非流动资产	9,310.47	13,105.42	3,794.95	40.76
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	9,278.42	9,976.23	697.81	7.52
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	3,111.90	3,111.90	-
8	其中：土地使用权	-	2,466.65	2,466.65	-
9	长期待摊费用	31.51	16.75	-14.76	-46.84
10	递延所得税资产	0.54	0.54	-	-
11	其他非流动资产	-	-	-	-
12	<b>资产总计</b>	<b>13,074.32</b>	<b>16,869.27</b>	<b>3,794.95</b>	<b>29.03</b>
13	流动负债	1,439.17	1,439.17	-	-
14	非流动负债	314.61	314.61	-	-
15	<b>负债总计</b>	<b>1,753.78</b>	<b>1,753.78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
16	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>11,320.54</b>	<b>15,115.49</b>	<b>3,794.95</b>	<b>33.52</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。无锡市固废环保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11,320.54万元，评估后的股东全部权益价值为15,369.93万元，评估增值4,049.39万元，增值率35.77%。

## （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15,369.93万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值15,115.49万元，高254.44万元，差异率为1.68%。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。

## 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。

无锡市固废环保处置有限公司主要从事工业危废的填埋工作，其所拥有的无锡市工业固体（危险）废物安全填埋场为无锡市内唯一处在运行的危险废物处置场所，且其持有的《危险废物经营许可证》中核准处理范围危废种类较为齐全；2020年4月29日新修订《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》的颁布实施，对固废处理标准大幅度提升，一定程度上提高了行业的壁垒，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。收益法评估过程中兼顾了固废公司所有拥有的经营资质、地理区域因素、客户资源、人力资本等的价值，其评估结果更为客观、合理，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15,369.93万元。



## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

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(见表10)。该部分房产为城环科技划转至固废公司，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。

无锡市固废环保处置有限公司承诺该部分资产属于其所有，产权证书正在沟通办理中，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12 固废公司未办证房屋明细表

金额单位：元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	数量	账面价值	
						原值	净值
1	车库	钢混	2005-08	m <sup>2</sup>	383.91	448,600.00	192,501.10
2	加药间	混合	2005-08	m <sup>2</sup>	77.88	176,900.00	68,838.58
3	压滤机房	混合	2005-08	m <sup>2</sup>	50.50	119,000.00	46,283.33
4	值班室配电室	混合	2005-08	m <sup>2</sup>	65.25	85,400.00	35,789.10
5	控制室	混合	2005-08	m <sup>2</sup>	13.72	17,900.00	16,647.00
合计					<b>591.26</b>	<b>847,800.00</b>	<b>360,059.11</b>

2、截至评估基准日，固废公司申报评估范围内的1辆普通客车，证载权利人为无锡市城市环境科技有限公司，该车辆为城环科技划转至固废公司，尚未进行产权变更。无锡市固废环保处置有限公司承诺该车辆属于其所有，不存在权属纠纷，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。该车辆详细信息如下表：

表13 固废公司产权瑕疵车辆明细表

金额单位：元

车辆牌号	车辆名称	生产厂家	单位	数量	购置日期	证载权利人	账面价值	
							原值	净值
苏BV581D	小型轿车	大众汽车	辆	1	2013-05	无锡市城市环境科技有限公司	103,022.16	5,151.11

3、本次评估范围内的1项房屋建筑物及1宗土地使用权为城环科技



划转至固废公司，已取得《不动产权证书》（苏（2018）无锡市不动产权第0044333号），截至评估基准日，其证载权利人为无锡市城市环境科技有限公司，该项房屋建筑物及土地使用权尚未办理过户手续等。申报面积为企业根据《不动产权证书》进行申报。

无锡市固废环保处置有限公司承诺该项房屋建筑物及土地使用权归其所有，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。如未来企业变更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14 证载权利人与实际控制人不符的房屋明细表

序号	权属证书编号	名称	位置	证载产权人	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	苏(2018)无锡市不动产权第 0044333 号	预处理车间	对安咀 89-1	无锡市城市环境环境科技有限公司	钢结构	2005-08	1,401.28

表15 证载权利人与实际控制人不符的土地使用权明细表

序号	土地权证编号	宗地名称	位置	证载产权人	用地性质	面积 (m <sup>2</sup> )
1	苏(2018)无锡市不动产权第 0044333 号	城市（安全填埋）	对安咀 89-1	无锡市城市环境环境科技有限公司	划拨	66,666.30

## （二）抵押担保事项

本报告未发现抵押担保事项。

## （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

1、本次申报评估范围内的无形资产—其他中，有 7 项实用新型为基准日后授权，具体明细如下：

表16 基准日后授权其他无形资产（专利）明细表

序号	内容或名称	申请号/专利号	类别	专利申请日	专利权人	状态
1	一种固废垃圾预处理筛分装置	CN202023010523.4	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权



序号	内容或名称	申请号/专利号	类别	专利申请日	专利权人	状态
2	一种固废垃圾处理用剪切式破碎机	CN202023012352.9	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
3	一种可持续性固废处理设备	CN202023052732.5	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
4	一种固废填埋场辅助压实装置	CN202023052735.9	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
5	一种可提高收集效率的固废垃圾处理装置	CN202023052752.2	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
6	一种可提取危险废物中重金属铅的设备	CN202023079695.7	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权
7	一种新型节能的危废烘干处理设备	CN202023079776.7	实用新型	2020-12	无锡市固废环保处置有限公司	期后授权

2、2021年6月16日，被评估单位无锡市固废环保处置有限公司进行法定代表人变更，由顾利星变更为冷奇。

3、固废公司于2021年4月19日获得由无锡市生态环境局颁发的《危险废物经营许可证》（编号：JSWX020000L163-13），有效期限为2021年4月至2024年3月，填埋处置废物合计10000吨/年。由于固废公司于2021年6月变更了法人，截至评估报告日，固废公司所获取的《危险废物经营许可证》正在走变更法人的程序。

#### （五）其他需要说明的事项

1、截至评估基准日，纳入本次评估范围的专利共35项，其中有2项专利为固废公司与其他公司共有，分别是：无锡市固废环保处置有限公司和无锡市城市环境科技有限公司共同拥有的发明专利“一种污泥类危险废物稳定化预处理设备及方法”，无锡市固废环保处置有限公司和无锡市城市环境科技有限公司共同拥有的发明专利“废物填埋装置及填埋方法”。由于固废公司与其他共有权人未对实施该2项专利产生的收益分配进行约定，历史年度实施上述专利所产生的收益也未向其他共有权人分配，故本次评估中未考虑实施共有专利所产生收益的分配问题。

2、截至评估基准日，无锡市固废环保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，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用地使用权。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。

3、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。

4、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。

5、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、原材料采购及固体废物处置市场稳定的基础上。评估专业人员不具有对固体废物市场需求、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，且被评估单位时任管理层未及时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。

6、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评估对象可实现价格的保证。

7、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。

8、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。

9、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，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





## 附件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托人及被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 无锡市城市环境科技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及瑕疵事项（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）。

