

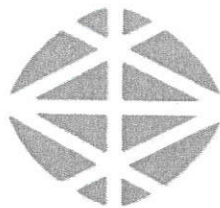
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

实朴检测技术（上海）股份有限公司拟股权收购所涉及  
的上海洁壤环保科技有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1278 号

（报告书）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 08 月 05 日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202201276
合同编号:	东洲评委(202208109)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2022】第1278号
报告名称:	实朴检测技术(上海)股份有限公司拟股权收购所涉及的上海洁壤环保科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	170,000,000.00元
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	王云 (资产评估师) 会员编号: 31180020 柴艳 (资产评估师) 会员编号: 61000013
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年08月11日



## 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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、我们与本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。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告

### (目录)

声明.....	2
目录.....	3
摘要.....	4
正文.....	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	7
(一) 委托人概况.....	7
(二) 被评估单位概况.....	8
(三) 其他资产评估报告使用人.....	12
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型及其定义.....	16
五、 评估基准日.....	16
六、 评估依据.....	16
(一) 法律法规依据.....	16
(二) 评估准则依据.....	17
(三) 资产权属依据.....	18
(四) 评估取价依据.....	18
(五) 其他参考资料.....	19
七、 评估方法.....	19
(一) 评估方法概述.....	19
(二) 评估方法的选择.....	19
(三) 收益法介绍.....	20
(四) 市场法介绍.....	25
八、 评估程序实施过程和情况.....	27
九、 评估假设.....	29
(一) 基本假设.....	29
(二) 一般假设.....	29
(三) 收益法评估特别假设.....	30
(四) 市场法评估特别假设:.....	30
十、 评估结论.....	31
(一) 相关评估结果情况.....	31
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论.....	31
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	32
(四) 关于评估结论的其他考虑因素.....	33
(五) 评估结论有效期.....	34
(六) 有关评估结论的其他说明.....	34
十一、 特别事项说明.....	34
十二、 评估报告使用限制说明.....	38
十三、 评估报告日.....	38
附件.....	40

实朴检测技术（上海）股份有限公司拟股权收购所涉及的上海洁  
壤环保科技有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1278 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：实朴检测技术（上海）股份有限公司

被评估单位：上海洁壤环保科技有限公司

评估目的：股权收购

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的单体口径全部资产合计账面价值142,740,859.50元，负债合计账面价值98,857,853.47元，股东权益43,883,006.03元。合并口径全部资产合计账面价值144,882,179.66元，负债合计账面价值97,314,015.76元，股东权益47,568,163.90元，归属于母公司的所有者权益合计47,568,163.90元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2022年5月31日

评估方法：采用收益法和市场法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币170,000,000.00元。大写：人民币壹亿柒仟万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2023 年 5 月 30 日。

特别事项：

## 1.担保事项

2021年11月，上海洁壤环保科技有限公司法定代表人及自然人股东共同与中国建设银行股份有限公司上海闵行支行（下称“债权人”）签订了《最高额保证合同（自然人版）》（合同编号：506134921258），为上海洁壤环保科技有限公司在2021年11月15日至2026年11月14日期间与债权人签订人民币资金借款合同、外汇资金借款合同、银行承兑协议、信用证开证合同、出具保函协议及/或其他法律性文件（下称“主合同”）提供信用担保。最高额保证项下保证责任的最高限额为人民币600.00万元，保证期间为主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后三年止。

## 2.注册资本未实缴事项

（1）截至评估基准日，上海洁壤环保科技有限公司注册资本1,300.00万元，实收资本1,255.00万元，未实缴到位的45万元增资款是第二次增资时尚未被实缴的部分。上海洁涇企业管理中心（有限合伙）作为员工持股平台，出资人民币100.00万元认购洁壤环保第二次增资时新增注册资本50.00万元，实缴5.00万元；剩余95.00万元（包括45.00万元注册资本金和50.00万元计入资本公积的溢价部分）尚未实缴到位。由于认缴出资期限尚未期满，且属于约定事项，符合公司法规定以及章程约定，故本次评估的净资产并未包含上述未实缴的增资款，即本次评估未考虑上述未缴足的注册资本对评估结论的影响。

（2）截至评估基准日，上海洁壤环保科技有限公司持有安徽洁然环境科技有限公司100.00%的股权，应缴注册资本500.00万元，实缴注册资本238.00万元。

（3）截至评估基准日，上海洁壤环保科技有限公司持有深圳洁然环保科技有限公司100.00%的股权，应缴注册资本500.00万元，实缴注册资本302.00万元。

由于认缴出资期限尚未期满，属于约定事项，符合公司法规定以及章程约定；且本次评估采用合并口径收益法和市场法，故上述未缴足的注册资本对评估结论无影响。

（4）截至评估基准日，上海洁壤环保科技有限公司持有四川洁壤环保科技有限公司51.00%的股权，应缴未实缴注册资本510万元。由于四川洁壤环保科技有限公司尚未实际经营，所有股东均未实际出资，故本次评估中将其做非经营性资产处理，且评估为零，提请报告使用者关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济

行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

实朴检测技术（上海）股份有限公司拟股权收购所涉及的  
上海洁壤环保科技有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1278 号

正文

实朴检测技术（上海）股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对实朴检测技术（上海）股份有限公司拟收购上海洁壤环保科技有限公司部分股权所涉及的上海洁壤环保科技有限公司股东全部权益于 2022 年 5 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

(一) 委托人概况

公司名称：实朴检测技术（上海）股份有限公司（简称“委托人”）

英文名称：SEP Analytical (Shanghai) Co., Ltd.

统一社会信用代码：91310116671156516L

证券代码/证券简称：301228/实朴检测

类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

法定代表人：杨进

注册资本：人民币12000.00万元

住所：上海市闵行区中春路1288号25幢、34幢

成立日期：2008年1月30日

营业期限：2008年1月30日至无固定期限

经营范围：许可项目：检验检测服务；室内环境检测；认证服务；职业卫生技术服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：环境保护监测；海洋环境服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；仪器仪表销售；仪器仪表





修理；会议及展览服务；企业管理咨询；市场调查（不含涉外调查）；计量技术服务；软件开发；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；专业保洁、清洗、消毒服务；物业管理；住房租赁；进出口商品检验鉴定；专用化学产品销售（不含危险化学品）；环保咨询服务。（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）

## （二）被评估单位概况

**公司名称：**上海洁壤环保科技有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

**统一社会信用代码：**91310116MA1J90FN9C

**类型：**有限责任公司(自然人投资或控股)

**法定代表人：**尹炳奎

**注册资本：**人民币 1300.0000 万元整

**住所：**上海市闵行区东川路 555 号己楼 2 层 0155 室

**成立日期：**2016 年 11 月 22 日

**营业期限：**2016 年 11 月 22 日至不约定期限

**经营范围：**从事环保科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务，环境工程，市政工程，建筑工程，园林绿化工程，土壤修复服务，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品），环保设备销售，自有设备租赁，环保建设工程专业施工，环境工程建设工程专项设计，岩土工程勘察，水文地质勘察，工程测量勘察。（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）

### 1.公司历史沿革及股东结构

#### （1）初始成立

上海洁壤环保科技有限公司成立于 2016 年 11 月，初始注册资本 1,000.00 万元，由自然人尹炳奎和邹艳萍以货币出资的方式共同投资组建。成立时，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	认缴比例	实缴金额（万元）	实缴比例
1	尹炳奎	510.00	51.00%	0.00	0.00%
2	邹艳萍	490.00	49.00%	0.00	0.00%
	合计	1,000.00	100.00%	0.00	0.00%

## (2) 第一次增资

2018年7月,根据《股东会决议》,上海洁壤环保科技有限公司注册资本由1,000.00万元新增至1,250.00万元。新股东镇江沃土一号基金合伙企业(有限合伙)以人民币1,000.00万元的价格认购新增注册资本250.00万元。本次增资后,股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	认缴金额(万元)	认缴比例	实缴金额(万元)	实缴比例
1	尹炳奎	510.00	40.80%	0.00	0.00%
2	邹艳萍	490.00	39.20%	0.00	0.00%
3	镇江沃土一号基金合伙企业(有限合伙)	250.00	20.00%	250.00	20.00%
	合计	1,250.00	100.00%	250.00	20.00%

上述实收资本,经天际国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“天职业字[2019]17501号”验资报告验证。

## (3) 第二次增资

2021年12月,根据《股东会决议》,上海洁壤环保科技有限公司同意实施员工股权激励计划,公司注册资本由1,250.00万元新增至1,300.00万元,由作为员工持股平台的上海洁涇企业管理中心(有限合伙)出资人民币100.00万元认购新增的注册资本50.00万元。本次增资后,股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	认缴金额(万元)	认缴比例	实缴金额(万元)	实缴比例
1	尹炳奎	510.00	39.23077%	510.00	39.23077%
2	邹艳萍	490.00	37.69231%	490.00	37.69231%
3	镇江沃土一号基金合伙企业(有限合伙)	250.00	19.23077%	250.00	19.23077%
4	上海洁涇企业管理中心(有限合伙)	50.00	3.84615%	5.00	0.38462%
	合计	1,300.00	100.00%	1,255.00	96.53846%

截至评估基准日,上述股权结构无变化。

## 2. 公司概况

上海洁壤环保科技有限公司成立于2016年,前身为2007年创立的上海垚淼环保技术有限公司。公司致力于土壤和地下水的保护事业,也是国内较早从事场地环境调查采样与修复施工的专业企业之一。自成立以来,公司通过引进国外先进设备,设备自主研发和大量工程实践,在场地环境调查现场,采样,污染土壤修复,污染地下水修复等领域拥有大量的项目经验,同时也拥有了大量的专业设备,如 Geoprobe 钻机, ALLU, KHM 修复一体机, MPE 多相抽提系统, ISCO 原位注入系统, EHS 电加热热

脱附系统，移动式水处理模块等。

现有采样事业部、修复事业部、技术咨询部三个主营业务部门。

采样事业部：2007 年开始从事土壤环境采样服务，是目前国内拥有 Geoprobe 钻机最多、服务人员最多的团队。团队由岩土、地质、环保等专业人员，以及钻探工、描述员、测量员等专业技术工组成。目前共完成 5000 多个场地调查的采样工作，是国内参与同类项目最多的单位之一。

修复事业部：2009 年开始从事场地修复施工服务，现有多套/台异位修复施工设备（化学淋洗，ALLU 筛分混合斗，小松修复一体机，热脱附等），原位修复施工设备（MPE 多相抽提，原位注入，高压旋喷，电加热，燃气加热等），以及移动式的一体化废水处理和废气处理系统，截至目前已经参与或负责完成了 100 多个修复工程项目。

技术咨询部：作为公司技术支持团队，一方面为公司的采样和修复服务提供技术支持，一方面为客户提供全方位的技术服务，包括详细调查、风险评估、风险管控方案、小试、中试等。

### 3.股权投资情况

基准日企业股权投资共 3 家，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	成立日期	公司类型	注册地	注册资本	持股比例	投资成本	备注
1	安徽洁然环境科技有限公司	2018/12/29	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	安徽	500.00	100.00%	238.00	存续
2	深圳洁然环保科技有限公司	2019/4/16	有限责任公司（法人独资）	深圳	500.00	100.00%	302.00	存续
3	四川洁壤环保科技有限公司	2020/2/27	其他有限责任公司	四川	1,000.00	51.00%	0.00	未经营未建账

### 4.公司资产、负债及财务状况

（1）截至评估基准日，母公司资产合计为 14,274.09 万元，负债合计为 9,885.79 万元，股东权益为 4,388.30 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元（下同）

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 05 月 31 日
总资产	10,609.73	14,552.97	14,274.09
负债	7,592.67	10,092.70	9,885.79
净资产	3,017.06	4,460.27	4,388.30

项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-5 月
营业收入	10,142.28	10,455.52	2,519.26
营业利润	1,474.03	1,569.88	-115.49
净利润	1,388.77	1,393.22	-71.97

(2) 合并报表资产、负债及财务状况：

合并资产、负债及财务状况

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 05 月 31 日
总资产	10,781.19	15,039.29	14,488.22
负债	7,541.30	10,202.92	9,731.40
净资产	3,239.89	4,836.37	4,756.82
归属于母公司所有者 权益	3,239.89	4,836.37	4,756.82

项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-5 月
营业收入	10,512.33	11,194.62	2,733.28
营业利润	1,725.51	1,733.74	-138.36
净利润	1,648.09	1,546.48	-79.55
归属于母公司所有者 的净利润	1,648.09	1,546.48	-79.55

上述数据中，2020 年的数据摘自于企业提供的已经审计的财务报表，2021 年及 2022 年 1-5 月的数据摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

公司执行企业会计准则，企业于 2020 年 11 月 12 日被上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局认定为高新技术企业，证书编号：GR202031000267，有效期三年。企业享受国家高新技术企业优惠政策，按 15% 的税率缴纳企业所得税。增值税税率为 6%、9%、13%，城建税、教育费附加、地方教育费附加分别为流转税的 5%、3%、2%。

根据《关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》的规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。根据《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）》，上述政策的执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。享受优惠政策的子公司为深圳洁然环保科技有限公司、安徽洁然环境科技有限公司。

### （三）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

根据实朴检测技术（上海）股份有限公司关于召开公司第一届董事会第十四次会议的通知，实朴检测技术（上海）股份有限公司拟收购上海洁壤环保科技有限公司部分股权。本次评估目的是反映上海洁壤环保科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该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

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。本次拟实施的经济行为为部分股权收购，经与委托人沟通一致确定本次评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的单体口径全部资产合计账面价值142,740,859.50元，负债合计账面价值98,857,853.47元，股东权益43,883,006.03元。合并口径全部资产合计账面价值144,882,179.66元，负债合计账面价值97,314,015.76元，股东权益47,568,163.90元，归属于母公司的所有者权益合计47,568,163.90元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号天职业字[2022]37982号。审计机构发表了标准无保留审计意见

### （三）委估资产的主要情况（合并口径）

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、使用权资产和递延所得税资产等，具体情况如下：

#### 1.流动资产

流动资产主要由货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。

#### 2.固定资产

固定资产为设备类资产，按用途分为机器设备、运输设备和电子及其他设备。

（1）机器设备主要有：各类钻机、元素分析仪、冷却塔、换热器、离心机、发电机、风机等，主要分布于企业各项目业务现场。该些设备主要于 2018 年-2021 年之间购入，目前均正常使用中。

（2）运输设备主要为东风厢式运输车和乘龙厢式货车，该些车辆主要于 2018 年-2021 年之间购入，目前均正常使用中。

（3）电子及其他设备主要有精密度接收机、手持 X 射线荧光光谱仪、环境检测仪、电脑、空调、打印机、复印机、服务器、交换机等，主要分布于企业各职能部门与场所，该些设备主要是在 2018 年-2022 年之间购入，目前正常使用中。

#### 3.使用权资产

被评估单位使用权资产系通过经营租赁方式取得的办公室、仓库等房屋建筑物的使用权。

#### 4.递延所得税资产

被评估单位递延所得税资产是未抵消的可抵扣暂时性差异，主要由信用减值准备、可抵扣亏损等产生。

#### 5.其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产为账面未记录的商标、专利、软件著作权、域名及行政许可资质等。具体情况如下：

##### （1）商标

序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	国际分类	商标状态	申请人
1	2019/11/20	洁壤	洁壤	42482569	42 类-网站服务	已注册	上海洁壤环保科技有限公司

序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	国际分类	商标状态	申请人
2	2019/9/4	洁然	洁然	40828454	07 类-机械设备	已注册	上海洁壤环保科技有限公司
3	2019/9/4	洁壤	洁壤	40814567	07 类-机械设备	已注册	上海洁壤环保科技有限公司
4	2019/4/11		图形	37461275	01 类-化学原料	已注册	上海洁壤环保科技有限公司
5	2019/4/11		土	37453856	42 类-网站服务	已注册	上海洁壤环保科技有限公司
6	2019/4/11		图形	37444132	07 类-机械设备	已注册	上海洁壤环保科技有限公司

## (2) 专利

序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	申请日	状态	申请人
1	实用新型	202220298722X	一种闸式原位定深水平注入系统	2022/2/15	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
2	实用新型	2022202900705	一种可调节移动车架平台及包含该车架平台的钻机	2022/2/14	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
3	发明专利	2021116669684	一种工作臂伸缩滑轨机构	2021/12/31	申请中	上海洁壤环保科技有限公司
4	实用新型	2021229787699	水分补给式原位电加热与多相抽提耦合土壤修复系统	2021/11/30	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
5	发明专利	2021110351841	一种用于地下水中有有机物修复的分布式光催化修复系统	2021/9/5	申请中	上海洁壤环保科技有限公司
6	实用新型	2021220576137	一种地下水应急采样装置	2021/8/30	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
7	实用新型	2021220580113	一种地下水采样装置	2021/8/30	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
8	实用新型	2021218370653	一种刮泥器	2021/8/6	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
9	实用新型	2020204734359	一种土壤、地下水或水土复合污染修复设备	2020/4/3	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
10	发明专利	2019112939418	一种可回收式土壤修复球的制备工艺及其应用方法	2019/12/16	申请中	上海洁壤环保科技有限公司
11	发明专利	2019112945476	微生物修复球空间填充 PRB 辅助电动修复场地污染的应用	2019/12/16	申请中	上海洁壤环保科技有限公司
12	发明专利	2019112950756	基于高渗透性水泥基的 PRB 材料在长效管控场地的修复应用	2019/12/16	申请中	上海洁壤环保科技有限公司
13	发明专利	201911300091X	一种强化培养土壤修复工程菌的微生物修复球的应用	2019/12/16	申请中	上海洁壤环保科技有限公司
14	发明专利	201911081991X	一种用于 VOCs 污染地下水修复的太阳能辅热吹脱塔	2019/11/7	申请中	上海洁壤环保科技有限公司
15	实用新型	2019219109625	一种用于 VOCs 污染地下水修复的太阳能辅热吹脱塔	2019/11/7	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
16	实用新型	2019217956453	一种曳引定位水体修复系统	2019/10/24	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
17	发明专利	2019109988832	地下水中挥发性有机物修复系统及修复方法	2019/10/21	申请中	上海洁壤环保科技有限公司
18	发明专利	2019109990067	针对缺水地区污染管控场地的长效修复系统及方法	2019/10/21	申请中	上海洁壤环保科技有限公司
19	实用新型	2019217633300	地下水中挥发性有机物修复系统	2019/10/21	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
20	实用新型	2019217637547	针对缺水地区污染管控场地的长效修复系统	2019/10/21	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
21	发明专利	2019109247106	一种模块化土壤气监测井	2019/9/27	申请中	上海洁壤环保科技有限公司
22	实用新型	2019216279126	一种模块化土壤气监测井	2019/9/27	已授权	上海洁壤环保科技有限公司



序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	申请日	状态	申请人
23	实用新型	2019215171383	一种野外水体自动采样和检测系统	2019/9/12	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
24	发明专利	2019107248369	一种土壤及地下水复合修复系统及修复方法	2019/8/7	申请中	上海洁壤环保科技有限公司
25	实用新型	2019212691738	一种土壤及地下水复合修复系统	2019/8/7	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
26	发明专利	2018116506755	用于污染地下水修复的活塞式抽注一体化系统及工作方法	2018/12/31	申请中	上海洁壤环保科技有限公司
27	实用新型	2018222639603	用于地表水深水区的水体修复系统	2018/12/31	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
28	实用新型	2018222639637	用于污染地下水修复的活塞式抽注一体化系统	2018/12/31	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
29	实用新型	2018222639675	用于深水区的药剂布撒船	2018/12/31	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
30	发明专利	2016103703879	一种重污染场地 Sb 原位及异位耦合解毒方法	2016/5/30	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
31	发明专利	2016103704053	一种基于沼渣的重污染场地 Zn 原位及异位耦合解毒方法	2016/5/30	已授权	上海洁壤环保科技有限公司
32	发明专利	2016103704195	一种基于沼渣的重污染场地 Pb 原位及异位耦合解毒方法	2016/5/30	已授权	上海洁壤环保科技有限公司

### (3) 软件著作权

序号	登记批准日期	软件全称	登记号	首次发表日期	证载权利人
1	2020/6/2	履带式土壤采样智能钻机远程可视化与操控软件 V1.0	2020SR0553389	2019/9/12	上海洁壤环保科技有限公司
2	2020/6/2	土壤原位热脱附修复升温与抽提控制软件 V1.0	2020SR0553396	2019/10/1	上海洁壤环保科技有限公司
3	2020/6/2	基于履带钻机的定深调压原位注入系统控制软件 V1.0	2020SR0553404	2019/8/11	上海洁壤环保科技有限公司
4	2020/6/2	土壤现场采样服务远程派工与管理软件 V1.0	2020SR0553381	2019/11/10	上海洁壤环保科技有限公司
5	2020/2/18	洁壤污染物浓度监测软件 V1.0	2020SR0142737	2019/10/20	上海洁壤环保科技有限公司
6	2019/12/4	壤污染物浓度监测软件 V1.0	2019SR1277373	2019/9/5	上海洁壤环保科技有限公司
7	2019/12/3	洁壤污染水质检测软件 V1.0	2019SR1266684	2019/8/5	上海洁壤环保科技有限公司
8	2019/12/3	场地污染范围模拟软件 V1.0	2019SR1265839	2019/9/15	上海洁壤环保科技有限公司
9	2019/12/3	洁壤优化药剂配比浓度软件 V1.0	2019SR1264380	2019/5/23	上海洁壤环保科技有限公司
10	2019/12/3	洁壤污染土壤性质检测软件 V1.0	2019SR1270377	2019/5/2	上海洁壤环保科技有限公司
1	2020/8/7	基于调查机器人的地下管线探测系统 V1.0	2020SR0894244	2020/4/16	安徽洁然环境科技有限公司
2	2020/8/7	洁然调查机器人远程管理与故障诊断系统 V1.0	2020SR0894065	2020/3/23	安徽洁然环境科技有限公司
3	2020/8/6	重污染工况条件下调查机器人自动钻探采样系统 V1.0	2020SR0884386	2020/5/26	安徽洁然环境科技有限公司
4	2020/8/6	基于修复机器人的原位定深高压注入系统 V1.0	2020SR0888527	2020/2/18	安徽洁然环境科技有限公司
5	2020/8/6	基于调查机器人的地下污染电法实时探测系统 V1.0	2020SR0884380	2020/5/6	安徽洁然环境科技有限公司
6	2020/8/6	基于调查机器人的原位实时污染探测系统 V1.0	2020SR0889687	2020/1/9	安徽洁然环境科技有限公司

### (4) 域名

序号	审核日期	网站首页	域名	网站备案/许可证号	证载权利人
1	2020/8/3	www.shjierang.com	shjierang.com	沪 ICP 备 19016854 号-1	上海洁壤环保科技有限公司



## (5) 资质

序号	许可文件编号/文书号	证书名称	有效期自	有效期至
1	(沪)JZ安许证字(2019)151038	对建筑施工企业安全生产的许可	2022/3/4	2025/3/3
2	D231594097	建设工程施工资质	2018/12/21	2023/12/20
3	GR202031000267	高新技术企业	2020/11/12	2023/11/12
4	331201211	质量管理体系认证 (ISO9001)	2020/5/9	2023/5/8
5	331201212	环境管理体系认证	2020/5/9	2023/5/8

## 四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 5 月 31 日，与资产评估委托合同约定的评估基准日保持一致。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

### (一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(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正)；
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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；
5. 《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第二次修正)；

6. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令 第691号）；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令 第65号修订）；

8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；

9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

10. 《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）；

11. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；

12. 《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正）；

13. 《中华人民共和国著作权法》（2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修正）；

14. 证监会《监管规则适用指引——评估类第1号》；

15. 其他与评估工作相关的法律法规。

## （二）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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

10. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕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. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号)；
14. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号)；
15. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
16. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号)；
17. 《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)；
18. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

### （三）资产权属依据

1. 房屋租赁合同；
2. 专利权证书或申请通知书；
3. 著作权证书；
4. 商标注册证书；
5. 资质证书；
6. 机动车行驶证；
7. 重要资产购置合同或记账凭证；
8. 固定资产台账、记账账册等；
9. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议、股份登记持有证明）；
10. 其他资产权属证明资料。

### （四）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心授权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
3. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
4. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
5. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；

6. 被评估单位管理层提供的项目合同、目标客户等信息资料；
7. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
8. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### **(五) 其他参考资料**

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
3. 其他相关参考资料。

### **七、评估方法**

#### **(一) 评估方法概述**

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

#### **(二) 评估方法的选择**

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“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，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”



被评估单位主要从事于环保治理的相关业务，日常提供环境调查采样、土壤修复和技术咨询服务。从账面资产构成情况看属于轻资产企业，其技术团队优势、业务网络及服务优势等众多无形资源在账面无价值体现，也无法准确单独评估其价值。资产基础法只是对被评估单位所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，未考虑商誉、技术团队优势等不可辨认无形资产对企业整体价值的增值，故采用资产基础法不能全面合理地反映企业的内在价值。因此，本次评估不适用资产基础法。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量，故适用收益法评估。同时，合并范围内的各家单位均从事同一行业，业务性质相同，且实际开展经营业务的长投单位均为全资子公司，业务经营管理主要由母公司负责，故适用合并口径收益法评估。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。目前与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较多。故适用市场法评估。

综上所述，本次评估确定采用合并口径收益法和市场法进行评估。

### （三）收益法介绍

#### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

#### 2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到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、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

### 3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

其中：

（1）企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

（2）经营性资产价值=明确预测期期间的自由现金流量现值+明确预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中： $F_i$ -未来第 i 个收益期自由现金流量数额；

$n$ -明确的预测期期间,指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

$g$ -明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

$r$ -所选取的折现率。

### 4. 评估步骤

（1）确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

（2）确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位服务的剩余经济寿命以及替代服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分

析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间  $n$  选择为 5 年，且明确的预测期后  $F_i$  数额不变，即  $g$  取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取

加权平均资本成本(WACC)，即股权期望报酬率和经所得税调整后的债权期望报酬率的加权平均值，计算公式为：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

其中：

$R_d$ ：债权期望报酬率；

$R_e$ ：股权期望报酬率；

$W_d$ ：债务资本在资本结构中的百分比；

$W_e$ ：权益资本在资本结构中的百分比；

$T$ ：为公司有效的所得税税率。

股权期望报酬率采用资本资产定价修正模型（CAPM）来确定，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： $R_f$ ：无风险利率；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\varepsilon$ ：特定风险报酬率；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中： $\beta_t$ 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$D$ 、 $E$ ：分别为企业自身的债务资本与权益资本。

(3.1) 无风险利率 $R_f$ 的确定：根据国内外的行业研究结果，并结合中评协发布的《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》的要求，本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司(CCCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布，为了避免短期市场情绪波动对取值的影响，结合本公司的技术规范，按照最新一个完整季度的均值计算，每季度更新一次，本次基准日取值为 2.78%。

(3.2) 市场风险溢价 (MRP, 即  $R_m - R_f$ ) 的计算：市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

$R_m$  的计算：根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择：根据中评协发布的《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》，同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确，我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点，时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度：计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右，指数波动较大，如果简单按照周收盘指数计算，则会导致收益率波动较大而无参考意义。我们按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算（不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：我们计算分析了算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

$R_f$  的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价 (MRP,  $R_m - R_f$ ) 的计算：

我们通过上述计算得出了各年度的中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			6.88%
2021 年	9.95%	3.03%	6.92%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%
2019 年	9.87%	3.18%	6.69%





期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
2018 年	10.48%	3.62%	6.86%
2017 年	10.53%	3.58%	6.95%

即目前中国市场风险溢价约为 6.88%。

(3.3) 贝塔值 ( $\beta$  系数) 的确定: 该系数是衡量被评估单位相对于资本市场整体回报的风险溢价程度, 也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于被评估单位目前为非上市公司, 一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值, 故本次通过选定与被评估单位处于同行业的可比上市公司于基准日的  $\beta$  系数 (即  $\beta_t$ ) 指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性, 最终选择 12 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商, 我们在其金融数据终端查询到该 12 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均  $\beta_t = 0.6844$ 。

$\beta$  系数数值选择标准如下:

标的指数选择: 沪深 300

计算周期: 周

时间范围: 2018 年 05 月 31 日至 2022 年 05 月 31 日

收益率计算方法: 对数收益率

剔除财务杠杆: 按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定, E 根据基准日的股票收盘价对应的市值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值  $\beta_e = 0.724$ 。

(3.4) 特定风险报酬率  $\epsilon$  的确定: 我们在综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后, 主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率  $\epsilon$  为 5%。

(3.5) 债权期望报酬率  $R_d$  的确定: 债权期望报酬率选取全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 (LPR) -5 年期贷款利率。

(3.6) 资本结构的确定: 我们分析了被评估单位所处发展阶段、未来年度的融资安排、与可比公司在融资能力和融资成本等方面的差异、资本结构是否稳定等各项因



素，本次确定采用被评估单位真实资本机构。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括其他流动资产中的待抵扣进项税、递延所得税资产、租赁负债、代收销项增值税等。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款等，本次采用成本法评估其价值。

#### (四) 市场法介绍

##### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

##### 2. 计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

经营性资产价值=被评估单位相关指标×可比企业相应的价值比率×修正系数

本次根据所获取的可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量情况，具体采用上市公司比较法。

### 3.评估步骤

#### (1) 确定可比参照企业。

在适当的交易市场中,分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的,从事相同或相类似业务、交易类型一致、时间跨度接近的上市公司案例作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后,对备选可比企业进行适用性筛选,最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

#### (2) 对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整。

利用从公开、合法渠道获得的可比企业经营业务和财务各项信息,与被评估单位的实际情况进行比较、分析,并做必要的差异调整。

#### (3) 选择确定价值比率。

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率,如市盈率(P/E比率)、市净率(P/B比率)、市销率(P/S比率)或企业价值倍数(如EV/EBIT、EV/EBITDA等)。在选择过程中充分考虑了下述因素:选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值;计算价值比率的数据口径及计算方式一致;应用价值比率时尽可能对可比参照企业和被评估单位间的差异进行合理调整。

本次评估在比较分析各价值比率与被评估单位市场价值的相关性后,为避免被评估企业与可比企业所得税税率不同的影响,更准确地反映被评估企业的经营水平,且排除了折旧摊销这些非现金成本的影响,最终选择企业价值比率:EV/EBITDA=企业价值/息税折旧及摊销前利润。

本次采用上市公司比较法评估,由于委估对象是股东全部权益价值,而上市公司的股票交易价格是非控制权股东的交易价格,因此需要消除非控制权折价的影响。

#### (4) 确定评估结论。

在调整并计算可比参照企业的价值比率后,结合被评估单位相应的财务数据或指标,计算得出被评估单位的股东全部权益价值。

本次采用上市公司比较法评估,在经营性资产价值计算时,由于可比公司为上市公司而被评估单位为非上市公司,所以在计算经营性资产价值时需要考虑非流通性折扣的影响。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2022年6月至7月。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（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纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，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或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）对设备资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的使用维护情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件等。

（6）对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应服务的市场状况等相关信息；

（7）对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，



判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险等；

(7) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(8) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

### (三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### (四) 编制提交报告阶段



在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### （一）基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。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假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

#### 4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

### （二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预



见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3.假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率等金融政策基本稳定。

4.被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

### （三）收益法评估特别假设

1.被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2.被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3.未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4.被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

5.假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6.被评估单位的《高新技术企业证书》取得日期为2020年11月12日，有效期3年。假设现行高新技术企业认定的相关法规政策未来无重大变化，评估师对企业目前的主营业务构成类型、研发人员构成、未来研发投入占主营收入比例等指标分析后，基于对未来的合理推断，假设被评估单位未来具备持续获得高新技术企业认定的条件，能够持续享受所得税优惠政策。

7.评估基准日时点，被评估单位存在较多租赁事项，本次评估假设该些租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

### （四）市场法评估特别假设：

1.可比参照企业在交易市场的产权交易合法、有序。



2. 可比参照上市公司的案例，其股票的市场交易正常有序，交易价格并未受到非市场化因素的操控。

3. 可比参照的上市公司公开披露的财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

### （一）相关评估结果情况

#### 1. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

被评估单位合并口径股东权益账面值4,756.82万元，评估值17,000.00万元，评估增值12,243.18万元，增值率257.38%。

#### 2. 市场法评估值

采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位合并口径股东权益账面值为 4,756.82 万元，评估值 20,900.00 万元，评估增值 16,143.18 万元，增值率 339.37%。

### （二）评估结果差异分析及最终评估结论

#### 1. 不同方法评估结果的差异分析

按照收益法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为17,000.00万元。采用市场法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值20,900.00万元。二种评估方法的评估结果差异3,900.00万元，差异率22.94%。



两种评估方法差异的原因主要是：

(1)收益法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。

(2)市场法是通过与类似上市公司或者交易案例作为对比公司，分析被评估单位与参考企业的异同并对差异进行量化调整从而得到委估对象的市场价值的方法。这种方法受宏观环境和资本市场交易价格波动影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

市场法是以资本市场上的参照物来评价评估对象的价值，由于资本市场波动较大，影响资本市场价格的因素较多，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的很难做到精确量化。收益法则是企业结合自身市场情况、发展规划等综合因素，形成的详细商业计划，其相关参数的预测具备合理性，且相关风险可以衡量。考虑收益法所使用数据的质量和数量优于市场法，故优选收益法结果。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币170,000,000.00元。大写：人民币壹亿柒仟万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

### (三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用收益法的评估结论，主要增减值分析如下：

收益法评估结果汇总表（单体口径）

评估基准日：2022年5月31日

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	11,943.63			
2	非流动资产	2,330.45			
3	其中：可供出售金融资产				



序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	540.00			
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	1,456.52			
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	143.81			
15	无形资产				
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	190.12			
20	其他非流动资产				
21	资产总计	14,274.08			
22	流动负债	9,838.19			
23	非流动负债	47.59			
24	负债总计	9,885.78			
25	净资产（所有者权益）	4,388.30	17,000.00	12,611.70	287.39

由于被评估单位上海洁壤环保科技有限公司有长期股权投资，而母公司报表长期投资中对控股子公司账面值为原始投资额采用成本法核算，从而导致单体所有者权益与评估结论相比不能如实反映真实评估增值率。合并报表中归属于母公司的股东权益与评估口径一致，因此，公司合并报表中归属于母公司的股东权益账面值4,756.82万元，评估值17,000.00万元，增值额12,243.18万元，增值率257.38%。

#### 本次评估采用收益法的评估结论，增值的原因如下：

该公司拥有企业账面值上未反应的技术及研发团队优势、客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资源价值，因此采用收益法比账面值增值较大。

#### （四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，收益法评估过程中未考虑控制权和缺乏流动性的影响。市场法评估过程中采用的是上市公司

比较法，上市公司的股票多数为散股交易且其价值具备流动性，同时因本次为控制权收购，故市场法评估过程中考虑了流动性折扣和控制权溢价率对评估价值的影响。因最终选取收益法的评估结果，故本次评估结论未考虑控制权和缺乏流动性的影响。

#### （五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2022年5月31日至2023年5月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

#### （六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

- 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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

### 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

#### （二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

#### （三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

**(四) 重要的利用专家工作及相關報告情況：**

**1. 利用專業報告：**

執行本次評估業務過程中，我們通過合法途徑獲得了以下專業報告，並審慎參考利用了專業報告的相關內容：

(1) 天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）出具的專項審計報告天職業字[2022]37982號；

本資產評估報告的賬面資產類型與賬面金額業經天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審計，出具的專項審計報告文號：天職業字[2022]37982號。該審計報告的意見為：“我們審計了上海潔壤環保科技有限公司（以下簡稱“潔壤環保”）財務報表，包括2021年12月31日和2022年5月31日的合併及母公司資產負債表，2021年度和2022年1-5月的合併及母公司利潤表、合併及母公司現金流量表、合併及母公司所有者權益變動表，以及財務報表附注。我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編制，公允反映了潔壤環保2021年12月31日和2022年5月31日的合併及母公司財務狀況以及2021年度和2022年1-5月的合併及母公司經營成果和現金流量。”。

資產評估專業人員根據所採用的評估方法對財務報表的使用要求對其進行了分析和判斷，但對相關財務報表是否公允反映評估基準日企業的財務狀況和當期經營成果、現金流量發表專業意見並非資產評估專業人員的責任。

**(五) 重大期後事項：**

評估基準日至本資產評估報告出具日之間，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

**(六) 評估程序受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的說明：**

無。

**(七) 擔保、租賃及其或有負債（或有資產）等事項的性質、金額及與評估對象的關係：**

**1. 擔保事項**

2021年11月，上海潔壤環保科技有限公司法定代表人及自然人股東共同與中國



建设银行股份有限公司上海闵行支行（下称“债权人”）签订了《最高额保证合同（自然人版）》（合同编号：506134921258），为上海洁壤环保科技有限公司在 2021 年 11 月 15 日至 2026 年 11 月 14 日期间与债权人签订人民币资金借款合同、外汇资金借款合同、银行承兑协议、信用证开证合同、出具保函协议及/或其他法律性文件（下称“主合同”）提供信用担保。最高额保证项下保证责任的最高限额为人民币 600.00 万元，保证期间为主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后三年止。

## 2. 租赁事项

（1）上海洁壤环保科技有限公司位于上海市闵行区新龙路 399 弄 2 号 402B 室的办公场所系向上海龙弼物业管理有限公司租赁取得。租赁面积 318.00 平方米，租赁期为 2021 年 2 月 6 日至 2024 年 2 月 5 日。

（2）上海洁壤环保科技有限公司位于上海市青浦区汇联路 2031 号 102 室的库房系向上海程晋网络科技有限公司租赁取得。租赁面积 305.00 平方米，租赁期为 2021 年 10 月 12 日至 2022 年 10 月 11 日。

（3）上海洁壤环保科技有限公司位于常州市新北区魏村镇南街村 1-2 号的仓库系向自然人租赁取得，租赁面积 2,000.00 平方米，租赁期为 2021 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日。

（4）被评估单位的子公司存在以下租赁事项：

①安徽洁然环境科技有限公司位于安徽省滁州是南谯区乌衣镇洪武东路 1500 号滁州高科教创城内的科创产业园科研办公 5 号楼 3 层 306 室的办公场所系向滁州中关村信息谷科技服务有限责任公司租赁取得。租赁面积 75.00 平方米，租赁期为 2021 年 5 月 20 日至 2026 年 5 月 19 日。

②深圳洁然环保科技有限公司于深圳市宝安区沙井环镇路 145 号辛养大厦二楼 205 号的办公室系向深圳市利健科技发展有限公司租赁取得。租赁面积 75.00 平方米，租赁期为 2021 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

### （八）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

#### 3. 注册资本未实缴事项

（1）截至评估基准日，上海洁壤环保科技有限公司注册资本1,300.00万元，实收资本1,255.00万元，未实缴到位的45万元增资款是第二次增资时尚未被实缴的部分。上海洁泾企业管理中心（有限合伙）作为员工持股平台，出资人民币100.00万元认购洁壤环保第二次增资时新增注册资本50.00万元，实缴5.00万元；剩余95.00万元（包括45.00万元注册资本金和50.00万元计入资本公积的溢价部分）尚未实缴到位。由于认缴出资期限尚未期满，且属于约定事项，符合公司法规定以及章程约定，故本次评估的净资产并未包含上述未实缴的增资款，即本次评估未考虑上述未缴足的注册资本对评估结论的影响。

（2）截至评估基准日，上海洁壤环保科技有限公司持有安徽浩然环境科技有限公司100.00%的股权，应缴注册资本500.00万元，实缴注册资本238.00万元。

（3）截至评估基准日，上海洁壤环保科技有限公司持有深圳浩然环保科技有限公司100.00%的股权，应缴注册资本500.00万元，实缴注册资本302.00万元。

由于认缴出资期限尚未期满，属于约定事项，符合公司法规定以及章程约定；且本次评估采用合并口径收益法和市场法，故上述未缴足的注册资本对评估结论无影响。

（4）截至评估基准日，上海洁壤环保科技有限公司持有四川洁壤环保科技有限公司51.00%的股权，应缴未实缴注册资本510万元。由于四川洁壤环保科技有限公司尚未实际经营，所有股东均未实际出资，故本次评估中将其做非经营性资产处理，且评估为零，提请报告使用者关注。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结

论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
- (二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的的使用人。
- (四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- (五) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。
- (六) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年08月05日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

签字资产评估师

王云



柴艳



评估报告日

2022年08月05日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn