

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏中晟高科环境股份有限公司税务事项  
涉及的资产组市场价值

# 资产评估报告

苏华评报字[2023]第607号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二三年十二月十四日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|   |  |
|---|--|
| 报告编码:   | 3232020009202300759                                      |
| 合同编号:   | 2023-607   |
| 报告类型:   | 非法定评估业务资产评估报告  |
| 报告文号:   | 苏华评报字[2023]第607号   |
| 报告名称:   | 江苏中晟高科环境股份有限公司税务事项涉及的资产组市场价值资产评估报告                       |
| 评估结论:   | 494,971,200.00元  |
| 评估报告日:  | 2023年12月14日  |
| 评估机构名称:   | 江苏华信资产评估有限公司   |
| 签名人员:   | 王映月 (资产评估师) 会员编号: 32200143<br>胡泽荣 (资产评估师) 会员编号: 32070055 |
|  |  |
| (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。

备案回执生成日期: 2023年12月14日

## 目录

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 声明 .....                | 1  |
| 资产评估报告摘要.....           | 3  |
| 资产评估报告正文.....           | 5  |
| 一、委托人及其他资产评估报告使用人 ..... | 5  |
| 二、评估目的 .....            | 6  |
| 三、评估对象和评估范围 .....       | 6  |
| 四、价值类型 .....            | 9  |
| 五、评估基准日 .....           | 12 |
| 六、评估依据 .....            | 12 |
| 七、评估方法 .....            | 15 |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....     | 24 |
| 九、评估假设 .....            | 25 |
| 十、评估结论 .....            | 26 |
| 十一、特别事项说明 .....         | 27 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....   | 27 |
| 十三、资产评估报告日 .....        | 28 |



### 资产评估报告附件

- 1、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 2、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 3、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 4、资产评估机构及签名资产评估师的备案文件或者资格证明文件；
- 5、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 6、资产评估汇总表或者明细表。



## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

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。



七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



## 江苏中晟高科环境股份有限公司税务事项 涉及的资产组市场价值

# 资产评估报告摘要

苏华评报字[2023]第607号

江苏中晟高科环境股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏中晟高科环境股份有限公司税务事项涉及的资产组市场价值在2023年10月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

### 1、评估目的：

江苏中晟高科环境股份有限公司将其石化板块资产组划转至全资子公司涉及相关税务事项，需要对税务事项涉及的资产组进行评估，为该经济行为提供价值参考。

**2、评估对象：**江苏中晟高科环境股份有限公司石化板块资产组在评估基准日的市场价值。

**3、评估范围：**江苏中晟高科环境股份有限公司于评估基准日时申报的各项资产及负债，详见评估申报明细表。

**4、价值类型：**市场价值。

**5、评估基准日：**2023年10月31日。

**6、评估方法：**资产基础法。

### 7、评估结论及其使用有效期

#### (1) 评估结论

截止2023年10月31日，江苏中晟高科环境股份有限公司石化板块资产组在评估基准日的评估值为49,497.12万元，大写人民币金额肆亿玖仟肆佰玖拾柒万壹仟贰佰元整，较其账面值45,695.19万元增值3,801.93万元，增值率8.32%。

#### (2) 评估结论使用有效期



本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2023年10月31日至2024年10月30日。

## 8、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 江苏中晟高科环境股份有限公司申报的16项房屋，其中有5项房屋建筑面积合计4,183.40平方米，基准日时尚未办理《不动产权证书》，也未提供《建设工程规划许可证》等权属资料。本次评估未考虑未办证事项和可能存在的建筑面积差异对评估结论的影响。

(2) 江苏中晟高科环境股份有限公司申报的16项房屋中，第8项锅炉房证载权利人为江苏高科石化股份有限公司，权利人未随着工商登记的公司名称变更，证载面积694.13平方米，部分房屋拆除后实际测量面积为352.50平方米，本次评估未考虑证载权利人名称未变更事项对评估结论的影响，并且按照实际测量面积评估。

(3) 不动产权证号为“苏(2021)宜兴不动产权第0056796号”的证载土地面积为62,939.40平方米，是由4块地合并办理《不动产权证书》而来，根据委托人提供的历史资料4块土地到期日不同，但办理的最新《不动产权证书》证载终止日期为2057年11月30日，本次评估以2057年11月30日为准。

### 重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



## 江苏中晟高科环境股份有限公司税务事项 涉及的资产组市场价值

# 资产评估报告正文

苏华评报字[2023]第607号

江苏中晟高科环境股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏中晟高科环境股份有限公司税务事项涉及的资产组市场价值在2023年10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、被评估资产组、和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人概况

公司名称（委托人）：江苏中晟高科环境股份有限公司（以下简称：“中晟高科”）

法定住所：江苏省宜兴市徐舍镇鲸塘工业集中区

经营场所：江苏省宜兴市徐舍镇鲸塘工业集中区

法定代表人：程国鹏

注册资本：12475.33 万元人民币

企业性质：股份有限公司（上市）

经营范围：生物柴油的生产；石油制品、化工产品、日用化学品（以上范围不含需领取许可证或审批的项目）的生产、销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；普通货运、大型物件运输（1）、货物专用运输（罐式）。（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）许可项目：各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；检验检测服务；测绘服务；建设工程勘察；室内环境检测；城市生活垃圾经营性服务；危险废物经营（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）。

一般经营项目：污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；大气污染治理；大气环境污染防治服务；固体废物治理；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；生态恢复及生态保护服务；市政设施管理；智能水务系统开发；企业管理；信息系统集成服务；工程管理服务；环境应急治理服务；环境保护监测；生态资源监测；环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；再生资源回收（除生产性废旧金属）；环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；水质污染物监测及检测仪器仪表销售（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）其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为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。

## 二、评估目的

江苏中晟高科环境股份有限公司将其石化板块资产组划转至全资子公司涉及相关税务事项，需要对税务事项涉及的资产组进行评估，为该经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：江苏中晟高科环境股份有限公司石化板块资产组在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：江苏中晟高科环境股份有限公司于评估基准日时申报的各项资产及负债。具体见下表列示：

| 金额单位：人民币万元 |           |
|------------|-----------|
| 项目         | 账面值       |
| 流动资产       | 22,850.75 |
| 非流动资产      | 26,958.39 |



| 项目          | 账面值              |
|-------------|------------------|
| 其中：可供出售金融资产 |                  |
| 持有至到期投资     |                  |
| 长期应收款       |                  |
| 长期股权投资      |                  |
| 其他权益工具投资    |                  |
| 其他非流动金融资产   |                  |
| 投资性房地产      |                  |
| 固定资产        | 21,047.91        |
| 在建工程        |                  |
| 工程物资        |                  |
| 固定资产清理      |                  |
| 生产性生物资产     |                  |
| 油气资产        |                  |
| 使用权资产       |                  |
| 无形资产        | 2,455.38         |
| 开发支出        |                  |
| 商誉          |                  |
| 长期待摊费用      | 3,093.77         |
| 递延所得税资产     | 361.33           |
| 其他非流动资产     |                  |
| <b>资产合计</b> | <b>49,809.14</b> |
| 流动负债        | 4,113.95         |
| 非流动负债       |                  |
| <b>负债合计</b> | <b>4,113.95</b>  |
| <b>净资产</b>  | <b>45,695.19</b> |

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。

江苏中晟高科环境股份有限公司申报的主要实物资产包括存货、房屋建筑物、机器设备、土地使用权，具体情况如下：

#### ①存货

江苏中晟高科环境股份有限公司申报的存货为原材料、库存商品和发出商品，原材料主要为购入的各类变压器油、添加剂、包装物等，存放在公司的仓库内，申报数量与实物基本相符。库存商品主要为生产的不同型号的润滑油、液压油等，存放在公司的仓库内。存货跌价准备为 2022 年末存货盘点差异。发出商品为公司已发出各类变压器油、润滑油等。

#### ②固定资产-房屋建（构）筑物

江苏中晟高科环境股份有限公司申报的房屋建筑物类固定资产共 46 项，位于江苏省宜兴市徐舍镇鲸塘工业集中区，建成于 2010 年到 2022 年间，其中房屋有



16项，为研发大楼、研发中心、调和1车间、调和3车间等；构筑物有30大项，主要为道路、围墙、罐区基础等。

江苏中晟高科环境股份有限公司申报的16项房屋总建筑面积37,096.21平方米，其中11项已领取了《不动产权证书》、《房屋所有权证》以及《建设工程规划许可证》等权属资料；5项房屋基准日时尚未办理《不动产权证书》，也未提供《建设工程规划许可证》等权属资料。房屋权属状况具体见下表：

| 序号  | 权证编号                     | 建筑物名称                 | 结构  | 建成年月     | 建筑面积/m <sup>2</sup> |
|-----|--------------------------|-----------------------|-----|----------|---------------------|
| 1   | 苏(2021)宜兴不动产权第0056796号-4 | 研发大楼                  | 钢混  | 2009年10月 | 4,097.15            |
| 2   | 苏(2021)宜兴不动产权第0056796号-1 | 调和1车间(润滑油车间1)         | 钢混  | 2010年3月  | 7,227.34            |
| 3   | 苏(2021)宜兴不动产权第0056796号-5 | 新研发中心大楼(研发中心)         | 钢混  | 2018年12月 | 5,554.78            |
| 4   | 苏(2021)宜兴不动产权第0056796号-7 | 化验室                   | 混合  | 2010年3月  | 561.73              |
| 5   | 苏(2021)宜兴不动产权第0056796号-6 | 调和3车间(6万吨高品质)(润滑油车间3) | 钢混  | 2018年12月 | 12,679.86           |
| 6   | 苏(2021)宜兴不动产权第0056796号-2 | 磺化车间(精制脱蜡车间)          | 混合  | 2010年12月 | 1,125.51            |
| 7   | 苏(2021)宜兴不动产权第0056796号-3 | 库房(油炉房)               | 混合  | 2015年12月 | 135.00              |
| 8   | 宜房权证徐舍字第1000025869号      | 锅炉房                   | 混合  | 2010年3月  | 352.50              |
| 9   | 苏(2021)宜兴不动产权第0056796号-8 | 公用工程房                 | 混合  | 2010年3月  | 651.24              |
| 10  | 建字第320282202200013号      | 导热炉锅炉房                | 钢混  | 2022年11月 | 332.70              |
| 11  | 建字第320282202100601号      | 危废库                   | 钢结构 | 2022年11月 | 195.00              |
| 12  | 无证                       | 调和2车间(生物柴油车间)         | 钢结构 | 2010年3月  | 3,554.00            |
| 13  | 无证                       | 门卫                    | 混合  | 2010年3月  | 55.00               |
| 14  | 无证                       | 泵房(调和三南)              | 混合  | 2010年3月  | 270.80              |
| 15  | 无证                       | 公用工程房及辅房(精馏装置2区东)     | 混合  | 2018年12月 | 218.60              |
| 16  | 无证                       | 小食堂                   | 钢结构 | 2022年1月  | 85.00               |
| 合 计 |                          |                       |     |          | 37,096.21           |

上述申报的16项房屋中，第8项锅炉房证载权利人为江苏高科石化股份有限公司，证载面积694.13平方米，部分房屋拆除后面积为352.50平方米，未能完成权利人名称变更登记。上述房屋所占宗地已领取了《不动产权证书》。



## ③设备

江苏中晟高科环境股份有限公司申报的设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备三类。

机器设备申报共 621 项。实际盘点后，拆除 26 项，闲置 23 项，属维修配件的 29 项，费用类资产 27 项，其余可正常使用。

车辆申报 30 项。主要为货车、油罐车和挂车，购置并启用于 2008 年 7 月至 2020 年 12 月。其中 3 辆小货车已报废，27 辆车已办理车辆行驶证，证载权利人为江苏中晟高科环境股份有限公司。评估基准日时，车辆年检在有效期内且可正常使用。

电子设备申报 320 项。主要为电脑、打印机、办公家具等办公设备和空调等，购置并启用于 2000 年 12 月至 2023 年 9 月，位于公司办公楼和厂房，其中 2 项调入土建，2 项调入机器设备，其余设备均在正常使用。

## ④土地使用权

江苏中晟高科环境股份有限公司申报的土地使用权共 3 宗，宗地均位于宜兴市徐舍镇鲸塘工业集中区。委评土地使用权证载面积合计为 108,363.60 平方米。

本次委托评估的土地使用权共 3 宗。江苏中晟高科环境股份有限公司已办理了《不动产权证书》，土地登记、权利、利用状况等具体如下：

| 序号 | 土地权证编号                   | 土地位置          | 终止日期       | 用地性质 | 土地用途 | 开发程度 | 面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|--------------------------|---------------|------------|------|------|------|---------------------|
| 1  | 苏(2021)宜兴不动产权第 0056798 号 | 宜兴市徐舍镇胥藏村     | 2060/10/29 | 出让   | 工业   | 五通一平 | 44,026.30           |
| 2  | 苏(2021)宜兴不动产权第 0056797 号 | 宜兴市徐舍镇鲸塘社区    | 2067/11/9  | 出让   | 工业   | 五通一平 | 1,397.90            |
| 3  | 苏(2021)宜兴不动产权第 0056796 号 | 宜兴市徐舍镇鲸塘工业集中区 | 2057/11/30 | 出让   | 工业   | 五通一平 | 62,939.40           |
| 合计 |                          |               |            |      |      |      | 108,363.60          |

评估基准日时，江苏中晟高科环境股份有限公司申报 23 项商标、16 项发明专利和 10 项实用新型专利。申报的专利明细如下：

| 序号 | 专利名称和内容 | 取得日期 | 专利号 | 类型 |
|----|---------|------|-----|----|
|    |         |      |     |    |



|    |  |            |                  |      |
|----|--|------------|------------------|------|
| 1  | 有机硅溶剂的生产方法                               | 2009/9/15  | ZL200910035074.8 | 发明   |
| 2  | 一种窄馏程低粘度绝缘油的生产方法                         | 2009/12/10 | ZL200910231615.4 | 发明   |
| 3  | 一种全气候型减震器油的生产方法                          | 2013/4/10  | ZL200910231616.9 | 发明   |
| 4  | 一种利用废弃动植物油脂制备油墨溶剂的方法                     | 2014/12/10 | ZL201210451334.1 | 发明   |
| 5  | 一种环氧脂肪酸酯类生物润滑油基础油的制备方法                   | 2015/7/8   | ZL201310028693.0 | 发明   |
| 6  | 一种醇酯型环境友好润滑油基础油、制备方法及其用途                 | 2016/1/13  | ZL201310029531.9 | 发明   |
| 7  | 一种生物柴油制备硅基生物润滑油基础油的方法                    | 2016/8/24  | ZL201410054056.5 | 发明   |
| 8  | 一种生物柴油硅氢化制备生物润滑油基础油的方法                   | 2019/8/30  | ZL201610903275.5 | 发明   |
| 9  | 一种润滑油基础油及其制备方法                           | 2020/2/21  | ZL201710525574.4 | 发明   |
| 10 | 一种带钢冷轧轧制油组合物及其制备方法                       | 2021/10/22 | ZL201811486152.1 | 发明   |
| 11 | 车辆用齿轮油灌装装置                               | 2021/11/9  | ZL202022936163.4 | 实用新型 |
| 12 | 高温链条油生产用喷涂装置                             | 2021/11/9  | ZL202022923831.X | 实用新型 |
| 13 | 新型固定式燃气发动机油净化装置                          | 2021/11/2  | ZL202022936150.7 | 实用新型 |
| 14 | 一种不锈钢轧制油回收装置                             | 2021/11/9  | ZL202022923828.8 | 实用新型 |
| 15 | 重负荷车辆液力传动用齿轮油精馏装置                        | 2021/11/23 | ZL202022936162.X | 实用新型 |
| 16 | 一种风机阻尼器用抗剪切安定专用液及其制备方法                   | 2021/11/19 | ZL201911218327.5 | 发明   |
| 17 | 冲压性挥发油混合装置                               | 2021/11/23 | ZL202022920791.3 | 实用新型 |
| 18 | 钢轨热轧油用混合反应釜                              | 2021/11/12 | ZL202022923830.5 | 实用新型 |
| 19 | 一种 $\alpha$ -烯烃制备合成润滑油的吡啶亚胺钡配合物及其制备方法和应用 | 2022/4/22  | ZL201910618529.2 | 发明   |
| 20 | 一种高硫瓦斯发动机油低温流动性初选仪                       | 2022/9/9   | ZL202123315618.1 | 实用新型 |
| 21 | 一种润滑脂灌装设备流量控制装置                          | 2022/9/20  | ZL202123324707.2 | 实用新型 |
| 22 | 一种去除长寿命极压燃气轮机油中杂质的过滤旋流分离装置               | 2022/9/2   | ZL202123375860.8 | 实用新型 |
| 23 | 一种防滴漏液力传动油                               | 2022/12/16 | ZL2022100270908  | 发明   |



|    |                   |            |                  |    |
|----|-------------------|------------|------------------|----|
| 24 | 一种金属拉丝固体润滑剂及其制备方法 | 2022/12/16 | ZL202210162672.7 | 发明 |
| 25 | 一种快速脱水造纸循环系统润滑油   | 2023/3/31  | ZL202210027085.7 | 发明 |
| 26 | 一种无乙醇胺的环保型全合成切削液  | 2023/5/16  | ZL202210162674.6 | 发明 |

申报的商标、专利明细如下：

| 序号 | 商标名称和内容   | 取得日期       | 商标号          | 类型 |
|----|---|------------|--------------|----|
| 27 |      | 1997/4/28  | 第 990582 号   | 商标 |
| 28 | 高  科 | 2007/5/7   | 第 4139234 号  | 商标 |
| 29 |      | 2010/11/14 | 第 7582017 号  | 商标 |
| 30 |      | 2010/12/28 | 第 7582035 号  | 商标 |
| 31 |      | 2010/12/14 | 第 7582154 号  | 商标 |
| 32 |    | 2010/11/14 | 第 7582178 号  | 商标 |
| 33 |    | 2010/11/14 | 第 75605037 号 | 商标 |
| 34 |    | 2006/6/7   | 第 3791271 号  | 商标 |
| 35 |    | 2006/6/7   | 第 3791272 号  | 商标 |
| 36 |    | 2006/3/14  | 第 3791273 号  | 商标 |
| 37 |    | 2006/3/14  | 第 3791274 号  | 商标 |
| 38 |    | 2018/2/14  | 第 22499466 号 | 商标 |
| 39 | 高威柔   | 2018/2/14  | 第 22498969 号 | 商标 |
| 40 | 高威柔   | 2018/2/14  | 第 22498994 号 | 商标 |
| 41 | 高威柔   | 2018/2/14  | 第 22499422 号 | 商标 |
| 42 | 高威柔   | 2018/2/14  | 第 22498586 号 | 商标 |
| 43 | 高宝力   | 2018/2/14  | 第 22498360 号 | 商标 |



|    |      |           |              |    |
|----|------|-----------|--------------|----|
| 44 | 高宝力  | 2018/4/7  | 第 22498649 号 | 商标 |
| 45 | 高宝力  | 2018/4/14 | 第 22498188 号 | 商标 |
| 46 | 心油所动 | 2018/5/28 | 第 24335354 号 | 商标 |
| 47 | 心油所动 | 2018/5/21 | 第 24335555 号 | 商标 |
| 48 | 金里途  | 2018/5/21 | 第 24335347 号 | 商标 |
| 49 | 金里途  | 2018/5/21 | 第 24335571 号 | 商标 |

#### 四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估人员选择市场价值类型。

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

本项目评估基准日为 2023 年 10 月 31 日。此基准日由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致，本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

#### 六、评估依据

##### （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通过）。

3、《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）。

4、《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会



常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

5、《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

6、《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第三次修订）。

7、《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第三次修订）。

8、《中华人民共和国城乡规划法》（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通过）。

9、《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）。

10、《中华人民共和国民法典—第二编物权》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）。

11、《中华人民共和国民法典—第三编合同》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）。

12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订）。

13、《资产评估财政监督管理办法》（【2017】财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日修订）。

14、《财政部国家税务总局关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知》（财税〔2009〕59 号）

## （二）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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—资产评估档案》（中评协[2018]37号）。
- 7、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）。
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）。
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）。
- 10、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。
- 11、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）。
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 15、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）。
- 16、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。
- 17、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）。

### （三）权属依据

- 1、不动产权证书。
- 2、建设工程规划许可证等相关资料。
- 3、房屋所有权证。
- 4、国有土地使用证。
- 5、机动车行驶证。
- 6、部分国产和进口设备的购货发票、进口设备的报关手续和付款凭证资料。
- 7、专利证书、商标注册证相关权属证明。
- 8、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。
- 9、其他产权证明文件及材料。



#### （四）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。
- 2、《机电产品报价手册》（2023年，中国机械工业出版社）。
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（2023年，中国机械工业出版社）。
- 4、《机电产品全球报价系统》、《机电产品价格信息》、马可波罗网、阿里巴巴网站。
- 5、向生产厂家或其代理商的询价记录。
- 6、宜兴市的主要建筑材料市场价格信息（2023年10月）。
- 7、被评估单位提供的部分工程合同等有关资料。
- 8、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 9、中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）。
- 10、江苏土地市场网公布的近期土地市场的成交价格信息。
- 11、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字【1984】678号）。
- 12、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

#### （五）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

根据《财政部国家税务总局关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知》（财税〔2009〕59号）文件第四条第（一）项规定：企业发生其他法律形式简单改变情形外，重组各方应在该重组业务完成当年，办理企业所得税年度申报时，分别向各自主管税务机关报送《企业重组所得税特殊性税务处理报告表及附表》，该附表需要按流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用等科目大类单独列示转让资产的公允价值。对税务计税基础的评估，只能采用资产基础法进行评估。



综上，本次对江苏中晟高科环境股份有限公司申报的资产采用资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产评估中的资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，分别估算企业各项要素资产价值的评估思路。各项资产及负债的具体评估思路如下：

### 1、流动资产

#### （1）应收账款

评估人员对应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符，并抽查相关业务合同，核实业务的真实性。本次未单独对大额往来款项进行函证，采用了复核审计事务所函证的方式进行再次核实，对没有收回函证的，评估人员借助于历史资料并通过核对有关销售发票、采购合同和收款单据等分析款项的性质、数额、发生日期、款项回收、账龄分析等估计评估风险损失。本次按核实后的金额减去预计坏账损失后的差额作为评估值，坏账准备科目按零值计算。

#### （2）其他应收款

其他应收款的主要内容为：存出保证金、投标保证金和职工备用金等。其他应收款的评估，采用与应收账款评估相同的评估方法。

#### （3）预付账款

预付账款主要内容为：预付材料货款和预付工程款等。预付账款的评估，采用与应收账款评估相同的评估方法。

#### （4）存货

存货包括原材料、产成品和在产品。具体的评估方法如下：

##### ① 原材料

经核实，评估范围内的原材料账面值由购买价构成，评估时以经核实的原材料实际数量乘以评估基准日时的市场价格，原材料均为近期购入，由于库存时间短，市场价格变化不大，账面单价基本接近评估基准日时的市场价格，以实际数



量乘以账面单价确定评估值。

② 产成品（库存商品）

根据产成品的市场适销程度，将产成品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品，分别采用不同的评估方法。对于正常销售的产品，其评估值计算的基本公式为：

评估单价 = 不含税销售单价 - 销售费用 - 税金及附加 - 所得税 - 适当的净利润

产成品评估值 = 产成品实有数量 × 评估单价

③ 发出商品

本次评估对发出商品的出库情况进行了核对，抽查了发货单等相关资料。发出商品采用和产成品相同的评估方式。

2、固定资产—房屋建筑物

根据本次评估目的、价值类型、资料收集等情况，结合本次申报评估的房屋建筑物为被评估单位建造在工业用地上、自用性的生产型房屋建筑物的具体状况，在对其进行实地勘察和调查后，评估人员认真分析了影响评估对象价值的相关因素，从已取得的资料看，考虑到目前与本次申报评估的房屋建筑物所处地段、类型、用途相同的类似交易案例很少，所以无法采用市场法进行评估；其收益情况难以单独测算，收益年限和收益折现率难以确定，不宜采用收益法进行评估，由于我们能搜集到类似房屋建筑物的建设成本及相关费用，也能够对其贬值合理估算，故本次采用重置成本法进行评估。

成本法指估测申报的房屋建筑物在评估基准日的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到该房屋建筑物评估值的方法；建筑物贬值通过综合成新率反映，该方法基本公式如下：

建筑物评估值 = 重置价值 × 综合成新率

建筑物重置成本 = 建安工程造价 + 专业费用 + 规费 + 管理费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税进项税



### <1>建安工程造价

因江苏中晟高科环境股份有限公司未能提供申报建筑物的工程预决算资料，我们根据现场查勘资料，查询类似建筑物的工程造价指标，按评估基准日的人工单价、主要材料单价和机械单价与类似工程结算时的差异重新计算基准日时的分部分项工程费，再加上措施项目清单计价、其他项目费、税金等估算出建筑物的建筑安装工程造价。

### <2>专业费用

专业费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费等，按照当地平均水平综合确定。

### <3>规费

根据江苏省宜兴市人民政府等有关部门的规定，对于已办理《不动产权证书》和《建设工程规划许可证》的房屋考虑市政公用设施配套费。

### <4>管理费用

管理费用是指组织和管理项目开发经营活动所必需发生的费用，按项目建安工程造价一定比例估算。

### <5>资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期贷款基准利率，以建安工程造价、前期及其他费用为基数按均匀投入考虑。

资金成本 = (建安工程造价 + 专业费用 + 规费 + 管理费用) × 利率 × 工期 ÷ 2

### <6>可抵扣的增值税进项税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号），目前固定资产的购价、建安成本、前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等产生的增值税进项税可抵扣，其中建安成本按9%增值税率计算，对前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等，按6%增值税率计算。

### <7>综合成新率的确定



房屋建筑物采用使用年限法和打分法相结合的方法，经加权计算确定，得出综合成新率。构筑物使用年限法确定成新率。

公式：综合成新率 = 年限法成新率 × 权重 40% + 打分法成新率 × 权重 60%

#### I、使用年限法

使用年限法 = 预计尚可使用年限 / (预计尚可使用年限 + 实际已使用年限) × 100%

经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限结合实际情况确定。

#### II、打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（基础、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备部分（水电、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中各部分所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

成新率 = 结构部分得分 × G + 装修部分得分 × S + 设备部分得分 × B

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

#### 3、固定资产—机器设备

申报评估设备为企业持续使用的机器设备、车辆和电子设备，主要采用成本法评估，其中对近期购置的机器设备和电子设备，因可以找到类似全新设备的购置价，采用重置成本法评估；对购置较久的车辆和电子设备，已经无法找到类似全新设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，采用市场法评估。

##### ①重置成本法

重置成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到委估资产价值的评估方法。该方法适用公式为：



设备评估值 = 设备重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值。

功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委评设备整体设计、装备水平均较高，基准日时尚不存在超额运营成本，因此委评设备的功能性贬值取零。

委评设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原地原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委评设备的经济性贬值取零。

我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值 = 设备重置成本 × 成新率

#### <1>重置成本的确定

##### 1) 机器设备

设备重置成本 = 设备含税购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 专业费用 + 资金成本 - 增值税

##### A、设备含税购置价的确定

专用设备通过直接向生产厂家询价，近期购入的设备查阅订货合同入账凭证为主，以查询《机电产品全球报价系统》、《机电产品价格信息》、马可波罗网、阿里巴巴网站等为辅获得现行购置价。

另根据财税[2008]170号，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣，因此本次委估资产重置成本中不含增值税。

##### B、运杂费的确定



主要依据 A 设备运输距离；B 包装箱体积；C 重量吨位；D 价值；E 所用交通工具等分别计算取定。

#### C、安装调试费的确定

主要根据委估设备辅助材料的消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》中相关设备安装费率及近期市场的招标价格予以测算确定。对于报价中已包含安装费或者不需要安装的设备，本次不考虑设备的安装费。

#### D、基础费的确定

设备基础费参考《资产评估常用数据与参数手册》中规定的设备基础费率，对不需要基础费的设备，则不考虑设备的基础费。

#### E、专业费用

专业费用包括工程建设管理费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、环境影响咨询费、试运转费等，按照当地平均水平综合确定

#### F、资金成本

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，其采用的利率按基准日中国人民银行规定，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。

#### 2) 车辆

以其现行不含增值税购置价格，考虑车辆购置附加税、其他费用等确定重置成本。

#### 3) 电子设备

重置成本由购置价、运杂费、安装调试费等组成。对不需安装销售商直接送货上门的电子设备，以不含税购置价作为重置成本。

#### <2>成新率的确定

#### 1) 机器设备



对本次委估设备的成新率采用年限法确定，评估人员通过现场勘查，了解设备的使用、维修、保养状况，确定已使用年限；根据《资产评估数据常用数据参数手册》确定经济使用年限，计算得出成新率，基本计算公式为：

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

## 2) 车辆

对于车辆，根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》（2012 第 12 号令）中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{引导报废里程} - \text{已行驶里程}) / \text{引导报废里程} \times 100\%$$

## 3) 电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

### ②市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出评估对象价值的方法。

车辆：使用因素调整法，通过比较分析相似的市场参照物与被评估设备的可比因素差异，并对这些因素逐项做出调整，由此确定被评估设备的价值。调整因素主要为制造出厂年限调整、实体状态调整（里程数）等。具体如下：

$$\text{比准价} = \text{可比实例价格} \times \text{个别因素修正系数}$$

$$\text{评估值} = (\text{案例 A 比准价} + \text{案例 B 比准价} + \text{案例 C 比准价}) \div 3$$

## 4、无形资产——土地使用权

委评宗地同一供需圈内相邻地区或类似区域内有与委评宗地用途相同的近期交易案例，因此选用市场法进行评估。



市场法，是根据替代原则，将委评宗地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出委评宗地评估基准日地价的方法。其评估公式为：

$$PD=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中，PD—委估宗地价格；

PB—比较案例宗地交易价格；

A—交易情况修正系数，为委估宗地交易情况指数与比较案例交易情况指数之比；

B—交易日期修正系数，为委估宗地评估基准日地价指数与比较案例交易日期地价指数之比；

C—区域因素修正系数，为委评宗地区域因素条件指数与比较案例区域因素条件指数之比；

D—个别因素修正系数，为委评宗地区域个别条件指数与比较案例个别因素条件指数之比。

#### 5、无形资产—其他无形资产

对江苏中晟高科环境股份有限公司申报的其他无形资产主要为企业外购的软件使用费、技术转让费以及企业自主申请的发明专利、实用新型专利和商标。

##### (1) 外购的软件使用费、技术转让费的评估

评估人员首先获取企业提供的资产申报明细表与明细账、总账等进行核对，并抽查有关采购合同及原始凭证，对账面值进行核实。对外购软件服务费，评估人员查阅合同发现，合同中规定的服务期限在评估基准日时均以结束，本次评估对外购软件服务费为零。3项技术转让费无实质性技术，本次评估为零。

##### (2) 发明专利、实用新型专利和商标的评估

因被评估单位为目前处于亏损状态，商标及专利权未能带来超额收益，本次评估对商标和专利权采用重置成本法进行评估，即通过专利、专利技术及商标专



利的人工费、取得专利、专利技术及商标专利时的注册费用以及需支付办理这些手续的代理费用来确定专利、专利技术及商标的价值。

## 6 递延所得税资产

评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的原因说明，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无调整事项。本次评估以核实后的计税基础乘以适用的所得税率作为评估值。

## 7、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的金额或企业实际应承担的负债确定评估值。

# 八、评估程序实施过程和情况

## （一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

## （二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产、核查权属

### （1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货、固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时收集查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

### （2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实，收集资



料。

### 3、核查权属证明文件

根据现场调查结果，对纳入评估范围的存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，明确其产权归属；对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### 4、补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

#### （三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

#### （四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

#### （五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1、持续使用假设：假设评估基准日后，企业申报的资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：假设所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交



易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## （二）具体假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化

3、假设委托人提供的与评估相关的全部资料是真实、合法和完整的。

4、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估专业人员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

### （一）评估结论

截止 2023 年 10 月 31 日，江苏中晟高科环境股份有限公司石化板块资产组在评估基准日的评估值为 49,497.12 万元，大写人民币金额肆亿玖仟肆佰玖拾柒万壹仟贰佰元整，较其账面值 45,695.19 万元增值 3,801.93 万元，增值率 8.32%。具体明细如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年10月31日

金额单位：人民币万元

| 项目          |   | 账面值       | 评估值       | 增减值      | 增值率%      |
|-------------|---|-----------|-----------|----------|-----------|
|             |   | A         | B         | C=B-A    | D=C/A×100 |
| 流动资产        | 1 | 22,850.75 | 23,020.07 | 169.32   | 0.74      |
| 非流动资产       | 2 | 26,958.39 | 30,590.99 | 3,632.60 | 13.47     |
| 其中：可供出售金融资产 | 3 |           |           |          |           |
| 持有至到期投资     | 4 |           |           |          |           |



|             |           |                  |                  |                 |             |
|-------------|-----------|------------------|------------------|-----------------|-------------|
| 长期应收款       | 5         |                  |                  |                 |             |
| 长期股权投资      | 6         |                  |                  |                 |             |
| 其他权益工具投资    | 7         |                  |                  |                 |             |
| 其他非流动金融资产   | 8         |                  |                  |                 |             |
| 投资性房地产      | 9         |                  |                  |                 |             |
| 固定资产        | 10        | 21,047.91        | 24,797.91        | 3,749.99        | 17.82       |
| 在建工程        | 11        |                  |                  |                 |             |
| 工程物资        | 12        |                  |                  |                 |             |
| 固定资产清理      | 13        |                  |                  |                 |             |
| 生产性生物资产     | 14        |                  |                  |                 |             |
| 油气资产        | 15        |                  |                  |                 |             |
| 使用权资产       | 16        |                  |                  |                 |             |
| 无形资产        | 17        | 2,455.38         | 5,526.13         | 3,070.75        | 125.06      |
| 开发支出        | 18        |                  |                  |                 |             |
| 商誉          | 19        |                  |                  |                 |             |
| 长期待摊费用      | 20        | 3,093.77         |                  |                 |             |
| 递延所得税资产     | 21        | 361.33           | 266.96           | -94.37          | -26.12      |
| 其他非流动资产     | 22        |                  |                  |                 |             |
| <b>资产总计</b> | <b>23</b> | <b>49,809.14</b> | <b>53,611.07</b> | <b>3,801.93</b> | <b>7.63</b> |
| 流动负债        | 24        | 4,113.95         | 4,113.95         |                 |             |
| 非流动负债       | 25        |                  |                  |                 |             |
| <b>负债合计</b> | <b>26</b> | <b>4,113.95</b>  | <b>4,113.95</b>  |                 |             |
| <b>净资产</b>  | <b>27</b> | <b>45,695.19</b> | <b>49,497.12</b> | <b>3,801.93</b> | <b>8.32</b> |

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

## （二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2023年10月31日至2024年10月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十一、特别事项说明

（1）江苏中晟高科环境股份有限公司申报的16项房屋，其中有5项房屋建筑面积合计4,183.40平方米，基准日时尚未办理《不动产权证书》，也未提供《建设工程规划许可证》等权属资料。本次评估未考虑未办证事项和可能存在的建筑面积差异对评估结论的影响。

（2）江苏中晟高科环境股份有限公司申报的16项房屋中，第8项锅炉房证载权利人为江苏高科石化股份有限公司，权利人未随着工商登记的公司名称变更，证载面积694.13平方米，部分房屋拆除后实际测量面积为352.50平方米，本次评



估未考虑证载权利人名称未变更事项对评估结论的影响，并且按照实际测量面积评估。

(3) 不动产权证号为“苏(2021)宜兴不动产权第0056796号”的证载土地面积为62,939.40平方米，是由4块地合并办理《不动产权证书》而来，根据委托人提供的历史资料4块土地到期日不同，但办理的最新《不动产权证书》证载终止日期为2057年11月30日，本次评估以2057年11月30日为准。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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。

4、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。

## 十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2023年12月14日。

(以下无正文)



（本页为签字盖章页）

资产评估师：王映月（签名）

资产评估师：胡泽荣（签名）

江苏华信资产评估有限公司

二〇二三年十二月十四日

