

苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司拟 股权转让涉及的苏州国环环境检测有限公司 股东全部权益评估报告

浙源评报字[2012]第 0121 号



浙江天源资产评估有限公司

二〇一二年十月九日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
评 估 报 告.....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象及评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程及情况.....	14
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	21
附 件.....	22
一、与评估目的相对应的经济行为文件.....	23
二、被评估单位专项审计报告（中汇会审[2012]2541号）.....	29
三、委托方和被评估单位企业法人营业执照.....	55
四、委托方企业国有资产产权登记证.....	58
五、委托方承诺函.....	67
六、被评估单位承诺函.....	69
七、注册资产评估师承诺函.....	71
八、评估机构资格证书.....	73
九、评估机构企业法人营业执照.....	75
十、签字注册资产评估师资格证书.....	77
十一、评估业务约定书.....	81
资产评估结果汇总表及评估明细表.....	84

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足经济行为的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不承担相关当事人决策的责任。出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与我们无关。

七、我们对机器设备、存货等实物资产履行了必要的核实程序，已对估价对象作了实地查勘（在未借助任何质量检测仪器的条件下），并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对机器设备、存货的现场勘察仅限于其外观、位置等可见部分。我们不承担对设备的潜在缺陷进行调查的责任。

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

浙江天源资产评估有限公司接受苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司拟股权转让涉及的苏州国环环境检测有限公司股东全部权益在 2012 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要如下：

一、委托方：苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司（以下简称为“苏国环公司”）

二、被评估单位：苏州国环环境检测有限公司（以下简称为“苏国环检测公司”）

三、评估目的：苏国环公司拟转让其拥有的苏国环检测公司的 100% 股权，本次评估系为该股权转让行为提供价值参考。

四、评估对象及评估范围

评估对象为苏国环检测公司的股东全部权益，评估范围为苏国环检测公司申报的与股东全部权益相关的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产（机器设备）、递延所得税资产、流动负债及非流动负债。截止评估基准日，苏国环检测公司账面资产总额 41,147,312.67 元，账面负债总额 38,540,554.72 元，净资产 2,606,757.95 元。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2012 年 7 月 31 日

七、评估方法：资产基础法和收益法

八、评估结论

本次评估选取了收益法的评估结果作为评估结论。在本报告揭示的假设前提条件基础上，评估对象的市场价值在 2012 年 7 月 31 日的评估结果为 734.45 万

元，较审计后账面价值 260.68 万元增加 473.77 万元，增值率为 181.75%。

九、特别事项说明

（一）本次列入评估范围的苏 EA677S 桑塔纳轿车，系苏国环检测公司于 2012 年 7 月向苏国环公司购入，基准日原车牌号为苏 E6LJ05，该车于 2012 年 8 月完成过户手续。

（二）本次未列入评估范围的苏 ER8F20 现代牌汽车，系苏国环检测公司于 2012 年 7 月转让给苏国环公司，并于 2012 年 8 月办理过户手续，过户后的车牌号码为苏 EA986S。

（三）本次评估未考虑评估增减值可能引起的所得税赋问题。

提请报告使用者应关注上述事项对本次经济行为及评估结论可能产生的影响。

十、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内，即 2012 年 7 月 31 日至 2013 年 7 月 30 日。

十一、评估报告日：2012 年 10 月 9 日。

评 估 报 告

浙源评报字[2012]第 0121 号

苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司：

浙江天源资产评估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、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让涉及的苏州国环环境检测有限公司股东全部权益在 2012 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

(一)委托方概况

1. 企 业 名 称：苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司(以下简称：苏国环公司)
2. 企 业 住 所：苏州高新区通安昆仑山路南
3. 注 册 资 本：8500 万元人民币
4. 法定代表人：郑朝晖
5. 企 业 性 质：有限公司
6. 经营业务范围：许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：环保项目及相关产业开发；环境工程项目的咨询、服务、设计、承包和运营管理；环保新技术的研制开发、转让；承办展览、展销服务；生产、销售：环保专用仪器、专用设备及环保装置材料；环保信息服务；物业管理；生态环境建设及项目投资；基础设施的开发经营；经销：汽车（除轿车）、建筑材料、钢材、木材、五金交电、非危险化工产品、服装百货、纺织品、工艺美术品（除金银）、水泥、仪器仪表、机械设备及零配件、矿产品；住宿（限在异地另设分支机构经营）。

(二)被评估单位概况

1. 企 业 名 称：苏州国环环境检测有限公司(以下简称：苏国环检测公司)
2. 企 业 住 所：苏州高新区鹿山路 369 号
3. 注 册 资 本： 330 万元人民币
4. 法定代表人：陶卫锋
5. 企 业 性 质：有限公司（法人独资）内资

6. 企业历史沿革:

苏国环检测公司原名苏州中芬环境监测有限公司,由苏州泰祥工业无损检验有限公司和自然人安声中于 2005 年 7 月 25 日共同投资设立,注册资本 100 万元人民币,其中苏州泰祥工业无损检验有限公司出资 50 万元人民币,占注册资本的 50%,自然人安声中出资 50 万元人民币,占注册资本的 50%。

2007 年 12 月,苏州泰祥工业无损检验有限公司和自然人安声中把其持有该公司的 100%股权转让给苏国环公司;2008 年 2 月,公司名称变更为“苏州国环环境监测有限公司”;2011 年 9 月,苏国环公司以未分配利润对苏国环检测公司增资 230 万元,增资后注册资本为 330 万元人民币。上述事项均已办理工商登记手续,并取得苏州市高新区(虎丘)工商行政管理局颁发的注册号为 320512000201110210020N 的企业法人营业执照。

截止 2012 年 7 月 31 日,苏国环检测公司的股权结构如下:

序号	投资者名称	出资额(元)	出资比例(%)
1	苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	3,300,000.00	100.00
合 计		3,300,000.00	100.00

8. 经营业务范围:

许可经营项目:职业病危害因素检测与评价、建设项目职业病危害评价(乙 A 级)。

一般经营项目:实验室检测;提供环境、安全、健康、产品质量、工程质量检测、工程设计、管理咨询服务;相关系统工程、仪器设备、软件系统的研发、建设、生产、销售和运营。

9. 近三年来企业的资产、财务及经营状况:

金额单位:人民币万元

项目名称	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年 1—7 月
营业收入	355.30	617.04	1,145.89	668.20
营业成本	27.65	66.95	361.12	258.16
利润总额	93.52	226.92	199.20	-113.38
净利润	84.64	158.84	129.64	-91.23
总资产	284.39	504.61	4,744.25	4,114.73
总负债	10.96	72.34	4,182.34	3,854.06
净资产	273.43	432.27	561.91	260.68
净资产收益率	30.95%	36.75%	23.07%	

2009 年、2010 年财务数据摘自北京兴华会计师事务所有限公司出具的（2011）京会兴（审）字第 7-418 号无保留意见《审计报告》； 2011 年、2012 年 1-7 月财务数据摘自中汇会计师事务所有限公司出具的中汇会审[2012]2541 号审计报告。

10. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方系被评估单位的母公司，拟转让其持有的被评估单位股权。

（三）其他评估报告使用者

本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的其他使用者限制为：国家法律法规规定的因股权转让而需提交的相关部门。

二、评估目的

根据苏国环公司《2012 年第一次董事会决议》，苏国环公司拟转让其拥有的苏国环检测公司的 100%股权。

中国节能环保集团公司于 2012 年 7 月 24 日签发《关于转让苏州国环环境检测有限公司股权的批复》（中节能批复[2012]112 号）批准了苏国环公司于 2012 年 6 月 28 日提交的《关于转让苏州国环环境监测有限公司 100%股权的请示》（苏环园发[2012]4 号）。

本次委托评估，系为苏国环公司拟股权转让提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象为苏国环检测公司股东全部权益，评估范围为该公司申报的与股东全部权益相关的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产（机器设备）、递延所得税资产、流动负债及非流动负债。账面资产总额 41,147,312.67 元，账面负债总额 38,540,554.72 元，净资产 2,606,757.95 元。

苏国环检测公司于 2012 年 7 月 31 日的财务报表反映如下：

单位：人民币元

资产项目	账面原值	账面净值
流动资产		38,069,537.71
其中：存货		95,190.25
非流动资产		3,077,774.96
固定资产	3,865,109.52	2,761,535.30
其中：房屋建筑物类		
设备类	3,865,109.52	2,761,535.30
递延所得税资产		316,239.66
资产总计		41,147,312.67
流动负债		38,302,636.32
非流动负债		237,918.40
负债合计		38,540,554.72
净资产		2,606,757.95

苏国环检测公司于基准日财务报表业经注册会计师审计，并由中汇会计师事务所有限公司出具无保留意见审计报告（中汇会审[2012]2541号）。

苏国环检测公司实物资产主要为存货和设备。资产具体分布情况及特点如下：

1. 存货：为在用周转材料，共 46 项，主要为办公用品、采样箱、药品柜、玻璃器皿柜、中央试剂架等，存放于苏国环检测公司的办公场所内。

2. 设备：共计 256 台(套、辆)，其中机器设备 126 台(套)，主要为光度仪、烟气采样仪、试验台、气相色谱仪、原子吸收仪、红外光度测油仪、智能烟气采样机、大气综合采样器、微电脑烟尘平行采样仪等检测设备；电子设备 121 台，主要为电脑、空调、打印机等办公设备；车辆包括桑塔纳、金杯中型普通客车、长安星光小型普通客车等共计 9 辆。设备存放于位于苏州高新区鹿山路 369 号苏国环检测公司办公场所内。

3. 苏国环检测公司对纳入评估范围的资产、负债进行了全面清查申报，并由中汇会计师事务所有限公司进行了专项审计。评估基准日苏国环检测公司未申报账面未记录的无形资产、表外资产。

本次评估对象及纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用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

本评估项目的评估基准日为 2012 年 7 月 31 日。

评估基准日的确定考虑的主要因素是：

尽可能与经济行为实施日相接近；减少和避免评估基准日后的调整事项。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 苏国环公司《2012 年第一次董事会决议》；
2. 《关于转让苏州国环环境监测有限公司 100%股权的请示》（苏环园发[2012]4 号）；
3. 《关于转让苏州国环环境检测有限公司股权的批复》（中节能批复[2012]112 号）。

（二）法律依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
2. 《企业国有资产法》（全国人大 2008 年 10 月 28 日通过）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院第 378 号令）；
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日国资委、财政部第 3 号令）；
5. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国务院办公厅国办发[2001]102 号）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日国资委第 12 号令）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
8. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
9. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸资源〔2000〕1202 号）；
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2010]213号）；
3. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
4. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
10. 《关于印发〈评估机构业务质量控制指南〉的通知》（中评协[2010]214号）；
11. 《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

（四）权属依据

1. 苏国环公司《企业法人营业执照》和《企业国有资产产权登记证》；
2. 苏国环检测公司《企业法人营业执照》；
3. 苏国环检测公司章程和验资报告；
4. 车辆行驶证；
5. 主要设备购置合同及发票；
6. 相关业务合同及发票；
7. 其他产权证明文件。

（五）取价依据及参考资料

1. 机械工业出版社《2012机电产品报价手册》；
2. 科学技术出版社《最新机电产品评估参数手册》、《资产评估常用数据与参数手册》和建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》；
3. 中和明讯机电设备价格查询系统（互联网）及向设备生产厂家及经销商的询价资料；
4. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及补充通知；
5. 主要原材料近期市场价格信息资料；

-
6. 苏国环检测公司编制的盈利预测表；
 7. 国家有关部门发布的统计资料；
 8. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、同类上市公司的相关资料；
 9. 评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析了资产基础法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性。

由于缺乏与被评估单位在所处发展阶段、资产结构、生产规模、盈利能力、管理水平以及销售网络和企业风险等方面具有可比性的可比上市公司或同类企业股权交易案例，不适用市场法评估。

苏国环检测公司已经经营多年，在清产核资专项审计的基础上，其申报评估的资产明确，可根据财务资料、构建资料及现场勘查进行核实；且苏国环检测公司未来可持续稳定经营收益和风险可以进行合理预测。故适用资产基础法和收益法对其股东全部权益进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法，是指在合理评估各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的方法。即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股东权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

1.1 货币资金

货币资金均为银行存款。根据评估申报明细表，与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并通过函证方式对银行存款进行核实，经核，账实相符，以审计审定并经核实后的账面值确认为评估值。

1.2 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收账款、预付款项和其他应收款。对于债权类流动资产，按预计可收回金额确定评估值。

1.3 实物型流动资产——存货（在用周转材料）。在抽查核实无误的基础上，按

照重新采购成本结合新旧程度确定评估价值。

2. 固定资产-设备

根据本次评估目的及被评估设备的特点，选择成本法进行评定估算。

成本法，即通过估算全新设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。具体的计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

2.1 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要和合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装费、调试费、基础费、资金成本以及其他费用等，本次评估的设备重置成本是在评估基准日时设备购置价（含增值税）的基础上确定的。

2.1.1 机器设备

对于能从市场获取购价的设备，按基准日市场购价（含增值税）确定设备的购置价；对于因升级换代等原因不能直接获取购价的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价。确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置价值。其计算公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{设备基础费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

其中：

a. 运杂费以购置价为基数，按不同设备的体积、重量大小和运输距离、交通条件的便捷程度结合运输方式等综合确定，对购置价已包含运费的设备不另计。

b. 安装调试费以购置价为基数，按现场安装的复杂程度，结合所需的人工及辅料等综合确定，对不需专业安装即可使用的设备不另计。

c. 基础费以购置价为基数，根据设备安全运行所需建造基础的工程量结合材料、人工等造价确定。

d. 资金成本以购置价为基数，按合理的购建工期和基准日银行贷款利率确定，并假设资金为均匀投入，计算公式为：

$$\text{资金成本} = \text{设备购置价及其他费用} \times \text{合理购建工期} \times \text{基准日贷款利率} \times 1/2$$

本次评估范围内的设备其购置单价相对不大,购建期较短,故其资金成本不计。

e. 其他费用包括设计费、管理费及联合试车费等,按设备的规模等实际情况确定。

2.1.2 车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价,加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本,其中车辆购置税依据相关主管部门的规定,为车辆购置价格(不含增值税)的10%;其他费用包括车检费、办照费等。

其计算公式如下:

重置成本=车辆购置价格+车辆购置税+其他费用

2.2 综合成新率的确定

2.2.1 主要设备

通过对设备的现场勘查确定观察法成新率,结合年限法确定综合成新率。观察法确定成新率权重为60%,年限法确定成新率权重为40%。

综合成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

观察法成新率是根据观察和查阅设备的历史资料,了解设备使用状况、磨损情况、维修保养情况、工作负荷、工作精度等技术指标,并向操作人员询问设备的使用情况、使用精度、故障率,对所获得的有关设备状况的信息进行分析、归纳、综合,对设备分部位作出损耗评判打分,乘以各部分权重分值后得到。

年限法成新率是根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。公式如下:

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

2.2.2 普通设备

对价值较小的普通设备和电子设备,考虑更新换代速度、功能性贬值等因素后,以使用年限法为主确定设备的成新率。

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

若设备的已使用年限超过了经济寿命年限,则

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

2.2.3 车辆

根据车辆使用年限,行驶里程和现场的勘察情况确定其年限成新率、里程成新率和勘察成新率,再根据孰低原则,选择其综合成新率。

年限成新率 A=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

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

勘察成新率 $C = \text{现场勘察得分}$

综合成新率 $= \min\{A, B, C\}$ 。

3. 递延所得税资产

在查阅了明细账，核实了递延所得税资产对应的坏账准备金额、2012 年 1-7 月的亏损情况的基础上，本次评估以核实无误后账面价值再加上往来款中的评估增减值额预计形成的递延所得税资产后的金额确定评估值。

4. 流动负债、长期负债

对于评估范围内的流动负债、长期负债，评估人员在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，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）收益法简介

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。

本次评估根据《资产评估准则——企业价值》，采用现金流折现方法对被评估单位的价值进行估算。现金流折现方法（DCF）是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，估计企业价值的一种方法。

1. 评估模型

本次评估的是苏国环检测公司的股东全部权益价值，根据以下公式得出：

公式 1：股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息负债价值

公式 2：企业整体价值 = 企业自由现金流现值 + 溢余及非经营性资产价值 - 溢余及非经营性负债价值

公式 3：企业自由现金流 = 息税前利润 $\times$ (1 - 所得税率) + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加额

由此，根据上述公式 1 至公式 3，设计本次评估采用的模型公式为：

公式 4：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^{i_t}} + \frac{F_n}{r(1+r)^n} + \sum C - D$$

式中： P 评估值

F_t 未来第 t 个收益期的预期收益额

r 折现率

t 收益预测期

i_t 未来第 t 个收益期的折现期

n 详细预测期的年限

ΣC 基准日存在的溢余资产及非经营性资产（负债）的价值

D 基准日付息债务价值

2. 各参数确定方法简介

(1) F_t 的预测主要通过对苏国环检测公司的历史业绩、相关产品的经营状况，以及所在行业相关经济要素及发展前景的分析确定。

(2) 收益法要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致，本次评估采用的折现率为加权平均资本成本（WACC）。

$$WACC = K_E \times \frac{E}{E + D} + K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{E + D}$$

式中：WACC 加权平均资本成本

K_E 权益资本成本

K_D 债务资本成本

T 所得税率

D/E 目标资本结构

(3) 对于详细预测期的确定，根据对被评估单位的访谈结合评估人员的市场调查，综合考虑了企业目前生产经营状况，行业的发展状况取 4 年，即详细预测期截止至 2016 年，期后为永续预测期。

(4) 通过对企业经营情况及账务情况的分析判断，分别确定评估基准日存在的非经营性或溢余性资产（负债）、付息债务，并根据各资产、负债的实际情况，选用合适的评估方法确定其评估值。

八、评估程序实施过程及情况

我公司于 2012 年 8 月 5 日接受委托，并着手前期准备工作，于 8 月 7 日开始现场评估工作，10 月 9 日出具评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产、

评定估算、编写评估报告、提交报告，具体过程如下：

（一）接受委托

1. 我公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在可控制范围内的前提下，我们接受委托并签订业务约定书；

2. 指定项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

（二）核实资产

1. 选派项目经理指导被评估单位相关人员编制评估申报明细表；

2. 结合项目具体情况，向被评估单位提供所需资料明细清单；

3. 辅助被评估单位财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况明细、资产质量状况、其他财务资料 and 经营规划、盈利预测经济指标等相关评估资料。

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

4.1 听取公司有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

4.2 对公司提供的资产负债表和填报的评估申报明细表结合专项审计报告进行账账、账物核实；

4.3 现场核实资产与验证相关评估资料，根据资产额和工作量的大小，分设备、流动资产和负债两个资产评估小组，对评估范围内的资产进行了现场调查、资产核实，对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，并对其提供的评估明细申报表以及相关证明资料均以被评估单位盖章方式予以确认。现将情况简要说明如下：

4.3.1 设备类资产的核实情况

4.3.1.1 对各单位所填的设备类评估申报明细表进行核查，对评估申报明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，请被评估单位进行必要的修改和补充；根据被评估单位固定资产的构成特点及评估申报明细表的内容，向被评估单位有关资产管理部门及使用部门调查了解各项固定资产的购买时间、使用状况等，并查阅会计账簿、购买合同和发票、设计、决算资料等，进行核对。

4.3.1.2 现场盘点和勘察：根据评估申报明细表，将设备分为设备、车辆、电

子设备三类，进行了逐项盘点。重点核实资产数量、了解设备状态、性能，同时向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、更新扩容和性能稳定性等情况。查阅和复制了主要设备采购供应合同，重点核对和分析测算了合同报价中所包含的设备价款和各项费用构成，以及对评估计价有重大影响的其他资料。

4.3.1.3 根据现场勘察结果进一步修正被评估单位提供的评估申报明细表，由其盖章确认后作为评估的依据。

4.3.2 非实物类流动资产和负债

对被评估单位的非实物类流动资产、负债进行了核实，主要采用核对被评估单位财务总账、各科目明细账，查阅会计凭证、合同、发函询证及查阅对账单的方式，结合与各部门访谈结果，核实资产的真实性和准确性。

4.3.3 实物性流动资产—存货

评估人员会同苏国环检测公司有关人员对申报的存货的数量及质量按照评估准则的要求进行了必要的核实：核对了财务总账、明细账、仓库明细账及会计记录等，对存货的数量和购入时间等有关情况进行了详细的核实；根据苏国环检测公司提供的存货清单，对存放进行抽查盘点。经过核查，存货无报废、短缺现象。

5. 经营情况调查

评估人员主要通过收集分析苏国环检测公司历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对苏国环检测公司的经营业务进行调查，收集和了解的主要内容如下：

- 1) 了解苏国环检测公司历史年度业务及管理费的构成及其变化。
- 2) 了解苏国环检测公司主要业务和构成，分析各业务对苏国环检测公司营业收入的贡献情况。
- 3) 了解苏国环检测公司历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因。
- 4) 了解苏国环检测公司未来年度的经营计划、投资计划和战略规划等。
- 5) 了解苏国环检测公司的税收政策。
- 6) 了解苏国环检测公司的非经营性资产和负债的内容及其状况。

(三) 评定估算

各评估专业小组对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过市场调研获取市场信息，或通过委托方、被评估单位、政府机关、供应商、中介机构、互联网、

中评协及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算评估对象价值。

（四）编写评估报告

汇集评估工作底稿，对各评估小组分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写评估报告、评估明细表及评估说明；资产评估机构内部四级审核，并在不影响评估人员独立判断的前提下，与委托方沟通，听取意见。

（五）提交评估报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见，对评估报告进行必要的修改后，向委托方提交正式的评估报告。

九、评估假设

（一）资产基础法假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

2.1 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

2.2 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

2.3 待估资产可以在公开市场上自由转让；

2.4 不考虑特殊买家的额外出价。

3. 持续经营假设

假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估单位主要资产现有用途不变并原地持续使用。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

-
5. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。
 6. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。
 7. 除被评估单位申报的资产、负债外，不存在其他归属于被评估单位的重要资产。

（二）收益法假设：

本次评估是建立在一系列前提和假设基础上的。其中主要的前提、假设如下：

1. 一般假设

- （1）国家宏观政策及对被评估单位所属行业的基本政策无重大变化；
- （2）国家现行的银行利率、税收政策等无重大变化；
- （3）被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- （4）无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

2. 具体假设

- （1）假设苏国环检测公司保持持续经营状态，其各项与生产经营有关的资质在到期后均可以顺利获取延期；
- （2）假设所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生；
- （3）假设财务预测期所基于的会计政策与公司目前所采用的会计政策在所有重大方面一致；
- （4）假设被评估单位的主要管理人员、管理理念及管理水平无重大变化，核心管理人员尽职尽责；被评估单位能按照目前的经营方式和经营计划管理经营；
- （5）假设被评估单位的现有核心人力资源能够保持稳定；
- （6）假设苏国环检测公司保持目前资本结构不变；
- （7）假设被评估单位在购置自有物业前，可以在现有的经营性租入的生产、管理用物业中正常经营，或者可以及时按照合理公平的市场价格租赁到可替代物业，直至搬迁入购置的自有物业，自有物业的经营成本与租赁物业的租金支出相当。假设该事项不会给公司的经营带来重大不利影响；
- （8）假设评估报告所依据的统计数据、对比公司的财务数据等均真实可靠。

当前述假设条件出现较大变化时，本评估结果一般会失效。评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生

较大变化时，评估人员将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

本次分别采用资产基础法和收益法两种方法对苏国环检测公司股东全部权益价值进行了评估。两种方法得出的评估结果如下：

(一) 资产基础法评估结果

本次评估采用资产基础法对苏国环检测公司审定后资产负债表列示的全部资产及负债进行了评估。在本报告揭示的假设前提条件基础上，评估对象的市场价值在评估基准日的评估结果为：

资产账面价值为 4,114.73 万元，评估价值为 4,072.02 万元，评估减值 42.71 万元，减值率 1.04%；

负债账面价值为 3,854.05 万元，评估价值为 3,849.11 万元，评估减值 4.94 万元，减值率 0.13%；

净资产账面价值为 260.68 万元，评估价值为 222.91 万元，评估减值 37.77 万元，减值率 14.49%。（详见下表）

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	3,806.95	3,811.08	4.13	0.11
2	非流动资产	307.78	260.94	-46.84	-15.22
3	其中：固定资产	276.15	229.07	-47.08	-17.05
4	其中：建筑物类				
5	设备类	276.15	229.07	-47.08	-17.05
6	递延所得税资产	31.62	31.87	0.25	0.79
7	资产总计	4,114.73	4,072.02	-42.71	-1.04
8	流动负债	3,830.26	3,825.32	-4.94	-0.13
9	非流动负债	23.79	23.79		
10	负债合计	3,854.05	3,849.11	-4.94	-0.13
11	所有者权益	260.68	222.91	-37.77	-14.49

(二) 收益法评估结果

本次评估采用收益法对苏国环检测公司的股东全部权益进行了评估。在本报告

揭示的假设前提条件基础上，股东全部权益在评估基准日的市场价值为 734.45 万元，较审计后账面价值 260.68 万元增加 473.77 万元，增值率为 181.75%。

(三) 评估结论分析

本次苏国环检测公司股东全部权益收益法评估结果为 734.45 万元，资产基础法结果为 222.91 万元，差异金额为 511.54 万元，差异率为 69.65%。

苏国环检测公司属于轻资产的服务型企业，该公司成立于 2005 年，经过多年的发展，组建了一只年轻有经验的团队，并积累了一定的客户资源。因资产基础法仅能反映企业各类资产自身的价值，而不能全面、合理的体现资产整合后的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。经过对苏国环检测公司财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映苏国环检测公司的所有者权益价值。因此选定以收益法评估结果作为苏国环检测公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

(四) 评估结论

经综合考虑，本次评估以收益法确定的市场价值 734.45 万元，作为苏国环检测公司的股东全部权益价值，较审计后账面价值 260.68 万元增加 473.77 万元，增值率为 181.75%。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

(一) 本次列入评估范围的苏 EA677S 桑塔纳轿车，系苏国环检测公司于 2012 年 7 月向苏国环公司购入，基准日原车牌号为苏 E6LJ05，该车于 2012 年 8 月完成过户手续。

(二) 本次未列入评估范围的苏 ER8F20 现代牌汽车，系苏国环检测公司于 2012 年 7 月转让给苏国环公司，并于 2012 年 8 月办理过户手续，过户后的车牌号码为苏 EA986S。

(三) 本次评估未考虑评估增减值可能引起的所得税赋问题。

提请报告使用者应关注上述事项对本次经济行为及评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制：

（一）根据现行国有资产管理体制，国有资产评估报告需要经核准或备案后，与核准文件或备案表一起使用。

（二）评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（三）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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内，即 2012 年 7 月 31 日至 2013 年 7 月 30 日。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2012 年 10 月 9 日。

法定代表人：钟幽燕

注册资产评估师：陈菲莲

注册资产评估师：吴小强

浙江天源资产评估有限公司

二〇一二年十月九日