

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏江南水务股份有限公司
拟股权转让涉及的
江阴市锦绣江南环境发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

苏中资评报字(2023)第 2108 号
(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司
二〇二三年十一月二十四日

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ...	6
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程和情况	26
九、 评估假设	28
十、 评估结论	29
十一、 特别事项说明	29
十二、 资产评估报告使用限制说明	31
十三、 资产评估报告日	32
资产评估报告附件	34

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其确认；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、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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满足出具资产评估报告的要求。

七、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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读资产评估报告正文。

江苏江南水务股份有限公司：

江苏中企华中天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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏江南水务股份有限公司拟股权转让涉及的江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

- 1、评估目的：确定江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益价值，为江苏江南水务股份有限公司拟股权转让之事宜提供价值参考意见。
- 2、评估对象：江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益价值。评估范围：江阴市锦绣江南环境发展有限公司全部资产及负债。
- 3、评估基准日：2023 年 10 月 31 日。
- 4、价值类型：市场价值。
- 5、评估方法：资产基础法
- 6、评估结论：

在评估基准日 2023 年 10 月 31 日，江阴市锦绣江南环境发展有限公司经审计后的总资产账面价值为 74,814.53 万元，评估值 74,789.19 万元，减值 25.34 万元，减值率 0.03 %；总负债 71,657.03 万元，评估值 61,011.29 万元，减值 10,645.74 万元，减值率 14.86 %；净资产 3,157.50 万元，评估值 13,777.90 万元，增值 10,620.40 万元，增值率 336.35 %。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估基准日：2023 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	14,576.60	14,576.60		
非流动资产	2	60,237.92	60,212.59	-25.33	-0.04
其中：固定资产	3	48,707.82	47,631.82	-1,076.00	-2.21
在建工程	4	237.46	237.46		
无形资产	5	10,132.33	11,183.00	1,050.67	10.37
其他长期资产	6	1,160.31	1,160.31		
资产总计	7	74,814.53	74,789.19	-25.34	-0.03
流动负债	8	14,706.46	14,706.46	0.00	0.00

非流动负债	9	56,950.57	46,304.83	-10,645.74	-18.69
负债总计	10	71,657.03	61,011.29	-10,645.74	-14.86
净资产	11	3,157.50	13,777.90	10,620.40	336.35

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下,江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益价值评估结果为 **13,777.90 万元(大写人民币壹亿叁仟柒佰柒拾柒万玖仟元整)**。

本评估结论仅为资产评估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限自评估基准日起一年有效。即有效期自 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 日。

7、特别事项说明:

(1)本次评估利用了公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)于 2023 年 11 月 23 日出具的苏公 W[2023]A1356 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(2)江阴市锦绣江南环境发展有限公司的 1 万吨/年应急生产线,自 2 万吨/年常规生产线投产后处于停产状态,根据企业提供的关于应急生产线相关资产说明,应急线未来不会使用或对外转让,准备拆零变现处置,涉及的与生产有关的房屋类(除有利用价值的房屋建筑物外)和设备类资产拟按待报废处置。本次评估应急线相关资产按拆零变现考虑,有关的房屋建筑物、构筑物、设备类资产按残值评估,土地按正常市场价值评估值。

(3)被评估单位在评估基准日的递延收益账面价值为 12,524.40 万元,系政府对被评估单位工业废弃物综合利用项目给予的建设补贴,目前项目已建设完成并投产,根据补贴文件,未来不存在需承担的负债。该政府补贴免交企业所得税,但是递延收益在未来结转时,与补贴相关的固定资产折旧不能抵扣所得税需纳税调增,故本次评估对递延收益按评估基准日账面余额与企业所得税率的乘积作为其评估值。

(4)本次评估申报的房屋建建筑面积 24,998.61 平方米,其中产权登记面积 23,799.27 m², 无证面积 1,199.34 m²。对于尚未办理权证的不动产(3、4、5#暂存仓库),被评估单位承诺权属归其所有。且该部分不动产面积由企业申报并经资产评估专业人员现场测量确定。若将来办理不动产权证书时证载面积与本次评估的不动产面积有差异,评估结果应作相应调整。

(5)江阴市锦绣江南环境发展有限公司西区地块土地权证面积为 138482 m²(对应不动产权证号:苏(2021)江阴市不动产权第 1010705 号),根据企业提供的江阴市政府澄政字(2021)1423 号文件,其中 10533.32 m²(15.8 亩)土地被占用由政

府无偿使用，被评估单位虽然拥有该 15.8 亩土地的产权，但无使用权和收益权。本次评估西区地块土地按照扣除占用后的面积 127948.68 m²进行评估。

(6) 2023 年 9 月 21 日，江阴市锦绣江南环境发展有限公司因与扬州润菱汽车部件有限公司合同纠纷向江阴市人民法院提起诉讼，案号为(2023)苏 0218 民初 16628 号，根据 2023 年 11 月 16 日江阴市人民法院出具的民事调解书，双方达成如下协议：

①扬州润菱汽车部件有限公司应支付江阴市锦绣江南环境发展有限公司危险废物处置费 488278.80 元，该款由扬州润菱汽车部件有限公司于 2023 年 12 月 10 日前一次性支付给江阴市锦绣江南环境发展有限公司。

②扬州润菱汽车部件有限公司自愿承担江阴市锦绣江南环境发展有限公司为本案诉讼支出的律师代理费 13000 元，于 2023 年 12 月 10 日前直接支付给江阴市锦绣江南环境发展有限公司。

③案件受理费减半收取 4312 元、保全费 3420 元，合计 7732 元(江阴市锦绣江南环境发展有限公司已预交)，由扬州润菱汽车部件有限公司负担，于 2023 年 12 月 10 日前直接支付给江阴市锦绣江南环境发展有限公司。

④扬州润菱汽车部件有限公司若未能足额履行上述付款义务，则尚应承担逾期付款违约金 50000 元，且江阴市锦绣江南环境发展有限公司有权就上述①、②、③、④项未履行部分及违约金一并向法院申请执行。

截至评估基准日，上述诉讼对应的账面值为应收账款-扬州润菱汽车部件有限公司 398,583.72 元（账面余额 488,278.80 元，坏账准备 89,695.08 元），本次评估按核实后的账面值作为评估值，未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

(6)被评估单位评估基准日抵押情况如下：

金额单位：万元

贷款银行	贷款余额	抵押起始日	抵押到期日	抵(质)押品
兴业银行 南京分行	8,600.00	2019/5/24	2029/5/23	抵押物 1: 房产、土地，对应产权证号：苏(2019)江阴市不动产权第 0008736 号(房产 5855.26 m ² ，土地 18157 m ²)；抵押物 2: 机器设备。 担保人：江阴市城乡给排水有限公司。
	24,600.00	2019/6/25	2029/6/24	担保人：江阴市城乡给排水有限公司；抵押物 1: 房产、土地，对应产权证号：苏(2021)江阴市不动产权第 1010705 号(房产 4569.98 m ² ，土地 138432 m ²)；抵押物 2: 房产、土地，对应产权证号：江阴市不动产权第 1010686 号(房产 13374.03 m ² (含地下室)，土地 39460 m ²)。
	11,800.00	2022/1/7	2029/6/24	

除上述抵押事项外，被评估单位承诺无其他抵(质)押、对外担保、保证及其或有负债(或有资产)等情况，同时至评估报告出具日我们也未发现公司存在对评估结果有重大影响的期后事项。

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。同时提请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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏江南水务股份有限公司
拟股权转让涉及的
江阴市锦绣江南环境发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文

苏中资评报字(2023)第 2108 号

江苏江南水务股份有限公司:

江苏中企华中天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、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对江苏江南水务股份有限公司拟股权转让涉及的江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益在评估基准日 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为江苏江南水务股份有限公司,被评估单位为江阴市锦绣江南环境发展有限公司,资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

企业名称:江苏江南水务股份有限公司(简称“江南水务”)

统一社会信用代码:91320200750510851E

企业类型:股份有限公司(上市)

股票代码:601199

注册地址:江阴市滨江扬子江路 66 号

法定代表人:华锋

注册资本:93521.0292 万人民币

成立日期:2003 年 07 月 15 日

经营范围:自来水制售;自来水排水及相关水处理业务;供水工程的设计及技术咨询;水质检测;水表计量检测;对公用基础设施行业进行投资。(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)

(二) 被评估单位简介

1、公司简况

企业名称:江阴市锦绣江南环境发展有限公司(简称“锦绣江南”)

统一社会信用代码:91320281MA1ME4J079

注册地址：江阴市月城镇华锦路 18 号

法定代表人：徐海

注册资本：12000 万人民币

企业类型：有限责任公司

成立日期：2016 年 01 月 07 日

经营范围：许可项目：危险废物经营；道路危险货物运输；道路货物运输（不含危险货物）（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：固体废物治理；水污染防治服务；污水处理及其再生利用；大气环境污染防治服务；大气污染治理；土壤环境污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；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；环境保护监测；工程和技术研究和试验发展；热力生产和供应；资源再生利用技术研发；再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源加工；再生资源销售；环境保护专用设备销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；生态环境材料销售；销售代理（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）

2、历史沿革

江阴市锦绣江南环境发展有限公司成立于 2016 年 01 月 07 日，由江苏江南水务股份有限公司出资设立，公司成立时注册资本 1000.00 万元，公司设立后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例
江苏江南水务股份有限公司	1000.00	100.00%
合计	1000.00	100.00%

2018 年 5 月 30 日，根据公司股东会决议，江苏江南水务股份有限公司将持有公司 46% 股权（计 460 万元）转让给江阴市华锐环境发展有限公司，将持有公司 4% 股权（计 40 万元）转让给江阴市月城镇投资有限公司，将持有公司 2% 股权（计 20 万元）转让给江阴市南闸街道投资有限公司。上述变更后公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例
江苏江南水务股份有限公司	480.00	48.00%
江阴市华锐环境发展有限公司	460.00	46.00%
江阴市月城镇投资有限公司	40.00	4.00%
江阴市南闸街道投资有限公司	20.00	2.00%
合计	1,000.00	100.00%

2018 年 10 月 23 日，根据公司股东会决议，公司注册资本由 1,000.00 万元增加至 12,000.00 万元。新增注册资本由原股东同比例增资。上述变更后公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例
------	------	--------

江苏江南水务股份有限公司拟股权转让涉及的
江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

江苏江南水务股份有限公司	5,760.00	48.00%
江阴市华锐环境发展有限公司	5,520.00	46.00%
江阴市月城镇投资有限公司	480.00	4.00%
江阴市南闸街道投资有限公司	240.00	2.00%
合计	12,000.00	100.00%

2020年2月25日,根据公司董事会决议,同意江阴市月城镇投资有限公司将持有的4%股权(计480万元)及江阴市南闸街道投资有限公司将持有公司2%股权(计240万元)转让给江阴市华锐环境发展有限公司。上述变更后公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
江苏江南水务股份有限公司	5,760.00	48.00%	5,760.00	48.00%
江阴市华锐环境发展有限公司	6,240.00	52.00%	6,240.00	52.00%
合计	12,000.00	100.00%	12,000.00	100.00%

截至评估基准日,上述股权结构无变化。

3、近三年一期资产、财务和经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/10/31
流动资产	37,516.28	8,228.50	16,920.18	14,576.60
固定资产	9,750.58	61,294.34	54,975.46	48,707.82
在建工程	4,867.53	6,749.29	999.70	237.46
无形资产	10,824.07	10,676.95	10,445.34	10,132.33
递延所得税资产	3,479.00	3,479.00	388.41	1,160.31
其他非流动资产			61.16	
资产总计	66,437.46	90,428.08	83,790.25	74,814.53
流动负债	2,461.24	13,370.52	17,430.51	14,706.46
非流动负债	54,516.00	68,166.00	59,865.29	56,950.57
负债合计	56,977.24	81,536.52	77,295.80	71,657.03
所有者权益合计	9,460.22	8,891.56	6,494.45	3,157.50

被评估单位近三年一期的经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-10月
一、营业收入	2,030.89	5,349.18	12,182.64	8,873.27
减:营业成本	3,242.38	4,084.97	8,308.16	5,540.49
营业税金及附加	91.58	100.44	174.73	126.72
销售费用	40.43	142.68	218.59	153.29
管理费用	469.39	815.32	1,134.84	1,046.19
研发费用	182.18	242.75	569.66	475.48
财务费用	389.52	635.89	2,314.81	1,652.83
加:其他收益		80.03	1,001.18	874.55
信用减值损失			-45.82	-77.69
资产减值损失	29.38		-2,000.00	-4,788.10
二、营业利润	-2,355.21	-592.84	-1,582.79	-4,112.97
加:营业外收入	0.80	24.49	7.41	4.12

江苏江南水务股份有限公司拟股权转让涉及的
江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

减：营业外支出		0.31	9.13	
三、利润总额	-2,354.41	-568.66	-1,584.50	-4,108.85
减：所得税费用	-779.09		-332.88	-771.90
四、净利润	-1,575.33	-568.66	-1,251.63	-3,336.95

上述 2020 年、2021 年财务数据已经江阴暨阳会计师事务所有限公司审计，2022 年、2023 年 1-10 月财务数据已经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均出具了无保留意见审计报告。

4、公司概况

江阴市锦绣江南环境发展有限公司成立于 2016 年 1 月，是国资控股的环保类企业，专业从事工业废物处理处置及资源化利用，业务涵盖危险废物焚烧、危险废物填埋、危险废物收集处理、医疗废物处理以及一般固废处理及资源化。公司一直以“节能绿色环保和资源循环利用”为理念，以“资源化，减量化，无害化”为原则，坚持以客户为中心进行技术创新和服务创新，持续为客户提供全方位和高品质的解决方案，持续创造更大的社会效益和环境效益。公司目前各项工业废物处理处置能力如下：

(1)危险废物焚烧 20000 吨/年,采用技术成熟、运行可靠的回转窑焚烧炉系统。烟气净化采用"急冷塔+干式脱酸塔+布袋除尘器+湿式洗涤塔"的处理工艺。

(2)危险废物安全填埋 40000 吨/年,一般工业固废填埋 30000 吨/年,采用固化稳定化工艺技术,实现废物稳定后,再进行安全填埋。

(3)医废处置 3300 吨/年,采用成熟的高温蒸煮灭菌技术,可有效对医疗废弃物进行高温灭菌,然后进行焚烧处置,实现医疗废物的安全处理处置。

(4)中小企业废物收集是省环保重点"绿岛"项目,锦绣江南属于国资公司,也是无锡地区第一个全代码收集处理企业,废物收集 5000 吨/年,采用"收集、包装、转运、贮存、处置"五位一体的信息化管理方法,利用大数据信息技术及互联网设备,实现源头精细化全流程管理,"一站式"解决中小企业危险废物管理问题。

江阴市锦绣江南环境发展有限公司另有产能 1 万吨/年的工业废弃物综合利用项目应急生产线，为 2019 年 5 月公司建成的江阴市秦望山工业废弃物综合利用项目的前期应急生产线，在 2021 年产能 2 万吨/年的工业废弃物综合利用项目常规线建成投产后，公司“危险废物经营许可证”许可产能变更为 2 万吨/年，原应急线产能不包含在许可范围内，因此原应急线于 2021 年停止生产，未来不会再投入使用，且因停产时间长、专业性强，难以对外转让，公司拟对相关资产拆零变现处置。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人江苏江南水务股份有限公司持有被评估单位江阴市锦绣江南环境发展有限公司 48%股权。

6、关联方关系及交易

(1) 公司的母公司情况

江苏江南水务股份有限公司拟股权转让涉及的
江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	母公司对 公司的持 股比例(%)	母公司对 公司的表 决权比例 (%)
江苏江南水务股份有限公司	有限责任公司	江阴	研究和试验发展	31131.5 万人民币	52	52

注：江阴市环保集团有限公司持有华锐环境 93.15%的股权。

公司的最终控制方是：江阴市人民政府国有资产监督管理办公室。

(2) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江苏翔澄环保科技有限公司	环保集团持有 40%股权
江阴公用事业集团有限公司	最终控制人同一控制
江阴市奕水盈科技有限公司	最终控制人同一控制
江阴市锐盛环保科技有限公司	环保集团持有 40%股权

(3) 关联交易情况

1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

销售商品/提供劳务情况表：

金额单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本期发生额
江阴市环保集团有限公司	管理费	
江苏翔澄环保科技有限公司	处置费	
江阴市奕水盈科技有限公司	处置费	58,913.21
江阴市锐盛环保科技有限公司	处置费	3,283.02
江苏江南水务股份有限公司	处置费	9,433.96
合计		393,671.79

采购商品/接受劳务情况表：

金额单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本期发生额
江阴市环保集团有限公司	蒸汽费	
江阴市环保集团有限公司	其他	1,375.00
江阴市华锐环境发展有限公司	处置费	62,078.80
合计		63,453.80

2) 关联租赁情况

公司作为出租方：

金额单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	2023 年 1-10 月租赁收入
江阴市环保集团有限公司	不动产	378,440.37
合计		378,440.37

3) 截止 2023 年 10 月 31 日，关联方为公司向银行借款、出具银行承兑汇票等提供担保余额：

金额单位：人民币元

江苏江南水务股份有限公司拟股权转让涉及的
江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

关联方名称	担保余额	担保项目
江阴市环保集团有限公司	500,000.00	短期借款
江阴公用事业集团有限公司	450,000,000.00	长期借款
合计	450,500,000.00	

(4) 关联方往来

金额单位：人民币元

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	江阴市环保集团有限公司	137,500.00	
应收账款	江阴市奕水盈科技有限公司	99,348.00	
应收账款	江苏江南水务股份有限公司	10,000.00	300.00
预付账款	江阴市环保集团有限公司	20,000.00	
合计		266,848.00	300.00

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

本次评估目的：确定江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益价值，为江苏江南水务股份有限公司拟股权转让之事宜提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是江阴市锦绣江南环境发展有限公司的全部资产及负债。具体内容如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	14,576.60
非流动资产	60,237.92
其中： 固定资产	48,707.82
在建工程	237.46
无形资产	10,132.33
其他长期资产	1,160.31
资产总计	74,814.52
流动负债	14,706.46
非流动负债	56,950.57
负债总计	71,657.03
净资产	3,157.50

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、主要资产概况

主要资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产。

(1)流动资产：包括货币资金、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款和存货。

(2)房屋建筑物及构筑物：

房屋建筑物均位于江阴市月城镇，房屋包括主暂存仓库、焚烧车间、医废车间、综合楼、门卫等共计 22 项，总建筑面积 24,998.61 平方米，其中产权登记面积 23,799.27 m²，无证面积 1,199.34 m²。委估范围内的房屋除 3、4、5#暂存仓库未办理不动产权证外，其余均已取得不动产权证，权证编号为苏（2019）江阴市不动产权第 0008736 号、苏（2021）江阴市不动产权第 1010686 号和苏（2021）江阴市不动产权第 1010705 号。

构筑物主要为废液罐区、水池、道路、一般固废填埋库等。

(3)设备类资产：设备类资产主要分布于江苏省江阴市月城镇环山路 18 号内。主要设备为年处理量 20000 吨的危废焚烧常规线、年处理量 3300 吨的医疗废物处置线以及年处理量 10000 吨的危废焚烧应急生产线等；车辆有 2 台小型普通客车、1 台轻型普通货车；电子设备主要有电脑、打印机、空调、办公家具等。

年处理量 10000 吨的危废焚烧应急生产线涉及的房屋建筑物、构筑物、设备均于 2021 年停用。其余资产均能正常使用，正常维护保养，总体成色较好。

(4)在建工程：包括常规线危废焚烧线低氮改造项目以及新建厂房项目。

(5)递延所得税资产：包括坏账准备、固定资产减值准备、无形资产减值和预计负债引起的递延所得税资产。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(1)企业申报账面记录的无形资产为土地使用权和外购软件。外购软件为应急线生产系统、危废运营管理系统和环保管家等。

本次评估的土地使用权位于江阴市月城镇，已办理不动产权证，具体如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
	合计							196,099.00
1	苏(2019)江阴市不动产权第 0008736 号	应急线地块	月城镇环山路 8 号	2067/4/9	出让	公共设施用地	50	18,157.00
2	苏(2021)江阴市不动产权第 1010686 号	东区地块	月城镇华锦路 18 号	2069/4/1	出让	公共设施用地	50	39,460.00
3	苏(2021)江阴市不动	西区地	月城镇华锦	2069/4/	出让	公共设	50	138,482.00

产权第 1010705 号	块	路 17 号	1		施用地	
---------------	---	--------	---	--	-----	--

根据被评估单位提供的江阴市人民政府办公室办文单（澄政字[2021]1423号），被评估单位位于月城镇华锦路 17 号的西区地块有 15.8 亩土地被政府无偿占用，被评估单位虽然拥有该 15.8 亩土地的产权，但无使用权和收益权。

(2)企业申报账面未记录的无形资产为技术类无形资产组合(13 项专利申请权+3 项发明专利+33 项实用新型专利+1 项软件著作权)。具体如下表所示：

①专利

序号	发明名称	专利类型	法律状态	申请号	申请日
1	一种垃圾焚烧前置破碎装置	发明公布	公布	CN202210655226.X	2022/6/10
2	一种用于焚烧系统的气流抖振自清理间歇化除尘器	发明公布	实质审查	CN202010952274.6	2020/9/11
3	一种热力循环免堆积式高效焚烧锅炉	发明公布	实质审查	CN202010952253.4	2020/9/11
4	一种易于布置的焚烧系统	发明公布	实质审查	CN202110763556.6	2021/7/6
5	一种临时存贮附带分离功能的危险废物智能收集装置	发明公布	实质审查	CN202210841845.8	2022/7/18
6	一种实验室用废液收集装置	发明公布	实质审查	CN202211093819.8	2022/9/8
7	一种用于仓库或危废存储空间的巡检装置	发明公布	实质审查	CN202211233381.9	2022/10/10
8	一种用于垃圾填埋前的压缩装置	发明公布	实质审查	CN202211264083.6	2022/10/17
9	一种预制化垃圾填埋井	发明公布	实质审查	CN202211301087.7	2022/10/24
10	一种无接触式医疗垃圾处理装置	发明公布	实质审查	CN202211504944.3	2022/11/29
11	一种医疗废物高温处置系统	发明公布	实质审查	CN202211654405.8	2022/12/22
12	一种高效的医疗垃圾焚烧装置	发明公布	实质审查	CN202310292845.1	2023/3/24
13	一种用于重金属废水处理的吸附剂及其制备方法	发明授权	授权	CN202110763567.4	2021/7/6
14	一种自动调节喷淋效果的高效除尘喷淋塔	发明授权	授权	CN202011098057.1	2020/10/14
15	一种一体化检测装置	发明授权	授权	CN202110427785.0	2021/4/21
16	一种移动式小桶堆放防渗托车	实用新型	授权	CN202021254033.6	2020/6/30
17	一种防小桶倾倒的运输装置	实用新型	授权	CN202021254061.8	2020/6/30
18	一种水环真空泵的防冻管路	实用新型	授权	CN202021254078.3	2020/6/30
19	一种用于危废样品检验的容器	实用新型	授权	CN202021256363.9	2020/6/30
20	一种燃烧室的出渣结构	实用新型	授权	CN202021520435.6	2020/7/28
21	一种紧急排放阀组件	实用新型	授权	CN202021520498.1	2020/7/28
22	一种连续进料装置	实用新型	授权	CN202021528615.9	2020/7/28
23	一种带有降噪功能的破损装置	实用新型	授权	CN202021887504.7	2020/9/2
24	一种废液助燃风机用安装定位装置	实用新型	授权	CN202021885926.0	2020/9/2
25	一种废物处理烟气净化装置	实用新型	授权	CN202021885920.3	2020/9/2
26	一种半固体废物进料用抓斗	实用新型	授权	CN202021887539.0	2020/9/2
27	一种危废焚烧用非接触式急速冷却塔	实用新型	授权	CN202021981631.3	2020/9/11
28	一种用于焚烧系统的气流抖振自清理间歇化除尘器	实用新型	授权	CN202021980723.X	2020/9/11
29	一种固废处理用进料装置	实用新型	授权	CN202021981650.6	2020/9/11
30	一种热力循环免堆积式高效焚烧锅炉	实用新型	授权	CN202021981648.9	2020/9/11
31	一种具有沉降功能的旋风除尘装置	实用新型	授权	CN202021980674.X	2020/9/11
32	一种固体废物筛分用筛装置	实用新型	授权	CN202021980673.5	2020/9/11
33	一种大体积固体废物处理用破碎装置	实用新型	授权	CN202021980671.6	2020/9/11
34	一种具有定位发送功能的废品周转箱	实用新型	授权	CN202121335520.X	2021/6/16
35	一种高稳定性废品周转箱	实用新型	授权	CN202121335494.0	2021/6/16
36	一种密封性好的高危废品收集箱	实用新型	授权	CN202121335519.7	2021/6/16
37	一种便于更换耐磨件的不锈钢潜水泵	实用新型	授权	CN202121335489.X	2021/6/16

江苏江南水务股份有限公司拟股权转让涉及的
江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

38	一种具有密封检测功能的烟气处理装置	实用新型	授权	CN202122729302.0	2021/11/9
39	一种比例可调节的配伍装置	实用新型	授权	CN202122727862.2	2021/11/9
40	一种基于静置分离的工业废水无害化处理装置	实用新型	授权	CN202122898583.2	2021/11/24
41	一种可进行自清洁的烟气处理装置	实用新型	授权	CN202123078099.1	2021/12/9
42	危险废弃物焚烧密次废气处理装置	实用新型	授权	CN202123350072.3	2021/12/28
43	高含盐工业废水脱盐用浓缩脱盐装置	实用新型	授权	CN202123344060.X	2021/12/28
44	废弃物智能配伍用智能运转车	实用新型	授权	CN202220356672.6	2022/2/22
45	减少空气污染的脱氮脱酸焚烧炉	实用新型	授权	CN202220356691.9	2022/2/22
46	一种预处理前置反应釜	实用新型	授权	CN202221174073.9	2022/5/17
47	一种医疗垃圾预处理用定量破碎装置	实用新型	授权	CN202223288742.8	2022/12/8
48	一种固废垃圾填埋预处理设备	实用新型	授权	CN202320733342.9	2023/4/6
49	一种垃圾填埋池	实用新型	申请受理	CN202320798615.8	2023/4/10

②软件著作权

序号	软件全称	版本号	登记号	首次发布日期	登记日期
1	污水处理初期雨水收集系统	V0.1	2020SR0287881	2020-01-04	2020-03-24

3、企业申报的表外资产的类型、数量

除上述企业申报的帐外无形资产外，企业未申报其他表外资产，评估人员核实后亦未发现其他需纳入评估范围的表外资产。

4、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，确定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。

五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2023 年 10 月 31 日。

该基准日是委托人根据其实施的经济行为实际情况而确定的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

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号第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
- 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》(中华人民共和国财政部令第86号,2019年1月2日财政部令第97号修订);
- 5、《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);
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号修订);
- 7、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
- 8、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
- 9、《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);
- 10、《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);
- 11、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);
- 12、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月19日第十三届全国人民代表大会第七次会议通过修正);
- 13、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
- 14、《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65号);
- 15、财政部、税务总局、海关总署联合发布关于深化增值税改革有关政策的公告(2019年第39号);
- 16、《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第七次会议通过);
- 17、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修正);
- 18、《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修正);
- 19、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号);

20、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订);

21、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第55号);

22、其他有关的法律、法规和规章制度。

(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、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协[2017]35号);
- 8、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37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—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 12、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39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);
- 17、《资产评估执业准则—知识产权》(中评协[2023]14号);
- 18、《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
- 19、《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号)。

(三)权属依据

- 1、专利、软件著作权等权属证明文件;
- 2、不动产权证;
- 3、车辆行驶证;
- 4、其他权属证明资料。

(四)取价依据

- 1、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);
- 2、同花顺资讯网上提供的上市公司信息;
- 3、有关订货合同,财务原始凭证;
- 4、《2023年机电产品报价手册》;

- 5、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年出版);
- 6、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014 版);
- 7、《江苏省安装工程计价定额》(2014 版);
- 8、《江苏省建设工程费用定额》(2014 版);
- 9、《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价[2016]154 号);
- 10、《江苏省住建厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》(苏建函价[2021]379 号);
- 11、广材助手查询的 2023 年 10 月无锡市建筑工程材料指导价;
- 12、江苏土地市场网公布的江阴市土地一级市场成交信息;
- 13、企业提供的财务报表、审计报告;
- 14、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 15、资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(五)其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号)。

七、 评估方法

企业价值评估方法包括资产基础法、收益法和市场法。资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。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,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,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、市场法和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。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下:

本次评估不考虑采用收益法,主要是因为:江阴市锦绣江南环境发展有限公司主营业务为工业废物处理处置及资源化利用,业务涵盖危险废物焚烧、危险废物填埋、危险废物收集处理、医疗废物处理以及一般固废处理及资源化。目前一般固废填埋业务尚未开展,其余业务自 2019 年陆续开展,公司历史年度经营业绩波动性较大,且基本为亏损状态。企业表示对未来收益数据情况难以准确预测,故不适用收益法评估。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为：江阴市锦绣江南环境发展有限公司其股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

本次评估考虑采用资产基础法，主要是因为：江阴市锦绣江南环境发展有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点分析，我们认为江阴市锦绣江南环境发展有限公司具备了采用资产基础法进行评估的基本条件，故本次评估对江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益采用资产基础法进行评估。分项说明如下：

1、流动资产

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

(1)货币资金：为现金、银行存款和其他货币资金。

①现金：评估专业人员会同被评估单位主管会计人员监盘库存现金，制定“库存现金盘点表”，并根据实存金额推算评估基准日的应存金额，与现金日记账余额进行核对，按核对无误后账面值确定评估值。

②银行存款：均为人民币存款，评估人员通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对。本次评估，对于人民币存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

③其他货币资金：为银票保证金，本次评估，通过账面余额与银行对账单核对，对于其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

(2)应收账款、其他应收款：评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)应收账款融资：评估人员核对了相关票据登记簿、票据存根联等相关资料，按核实后的账面值确定评估值。

(4)预付账款：评估时根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值来确定评估值。经与企业交流，本次评估涉及的预收款项均能收回相应货物形成资产或权利，故以核实后的账面价值确定评估值。

(5)存货：为原材料。根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用进行评估，经测算与账面成本较接近，本次评估按核实后的账面值确定评估值。

2、固定资产-房屋建筑物及构筑物

房屋的评估方法一般有市场法、收益法和成本法，委估房屋为生产性房屋，对于生产性用房由于市场发育不完全交易案例较少，且难以采用收益法分割房地收益，本次采用成本法评估。其中，应急生产线相关房屋，根据企业提供的关于应急生产线相关资产说明，应急线未来可行的处置方式为拆零变现处置，对于与应急生产线有关的房屋类资产，评估依据企业的分类对此类资产按报废残值确定评估值。

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值，该方法基本公式如下：

委估对象价值 = 重置价值 × 成新率。

在资产评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房屋的结构构造情况，按现行工程造价计价程序，调整人工、机械、材料差价，计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等，考虑必要的前期费用、配套规费、资金成本，据以确定评估原值。

(1)计算公式

建安工程造价 = 分部分项工程费 + 措施费 + 规费 + 税金 + 安装工程造价

评估原值 = 建安工程造价 + 前期费用 + 配套规费 + 资金成本 - 可抵扣增值税

评估净值 = 评估原值 × 成新率

(2)有关重置成本参数的确定

①材料差价

依据广材助手查询的 2023 年 10 月无锡市建筑工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

②安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

③前期费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘探设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

④配套规费

评估基准日时已取消了白蚁防治费、新型墙体材料基金等配套规费，车间厂房不计算人防异地建设费，故本次评估不计算配套规费。

⑤资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》，确定工程建设工期为2年，根据基准日银行所公布的一年期和五年期贷款市场报价利率(LPR)，采用插入法求取两年期贷款市场报价利率，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

⑥可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

建安工程造价可抵扣增值税=建安工程含税造价/109%×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费率(不含建设单位管理费)/106%×6%

(3)成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋、构筑物采用年限法确定其成新率。

年限法成新率：

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(4)评估值的确定

评估净值 = 评估原值×成新率

3、固定资产-设备类资产

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

本次评估，对于常规线等正常使用的设备，采用成本法评估；对于停用的应急线相关设备按期拆零变现残值作为评估值。

A. 应急线相关设备评估

评估人员对企业提供的设备材质、重量进行了核实，按照基准日的废旧材料报价乘以重量进行估算，或在设备购置价的基础上乘以适当的残值率进行估算。本次考虑拆除费与未来资产处置过程中可能产生的其他相关税费等对评估结果

的影响。计算公式如下：

评估价值=废旧金属回收单价(不含增值税)×废旧金属重量

评估价值=设备购置价(不含增值税)×残值率

B.正常使用设备成本法评估

成本法，指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法。现分项说明如下：

评估值=重置全价×综合成新率。

(1)重置全价的确定

1)机器设备

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税。

①设备购置价

对于国产大型机器设备主要参照《2023 中国机电产品报价手册》、PPI 价格指数调整或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

对于小型机器设备，采用价格指数调整确定购置价。

对于无现价可查询的购置价的设备，采用相类似设备的价格进行调整确定购置价。

②运杂费

参照《资产评估常用方法与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》并咨询企业有关人员。

③安装工程费

参照《资产评估常用方法与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》并咨询企业有关人员。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④前期及其他费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费可行性研究费、环境影响评价费等。由于部分取费文件已废止，但在实际工作中，该部分文件仍作为工程相关费用计费依据，并根据市场情况适当调整。本次评估，对于已废止的文件且无新文件出台的，仍参照其收费标准，并结合企业及委估设备的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

⑤资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心授权公布的 2 年期贷款市场报价利率(LPR)，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

⑥设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

2)电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

3)运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

(2)综合成新率的确定

①使用正常的机器设备和电子设备，成新率采用年限法确定，公式为：

综合成新率=年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

②运输设备的成新率，参照商务部、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》，以里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min(年限成新率，里程成新率)×40%+勘察成新率×60%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率。

C.少部分设备市场法评估

由于少部分车辆款式老旧，目前没有相同在售车型，本次评估我们对该部分车辆现场勘查后，在市场上选取三个相似的案例进行比较，调整后得出车辆的评估值。

4、在建工程：对于评估基准日工程正常进行尚未完工的项目，评估时查阅了项目合同、付款凭证等资料，本次评估以核实后账面价值作为评估值。

5、无形资产-土地使用权

对土地使用权的一般评估方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法和基准地价系数修正法等。

本次评估的宗地，由于估价对象为工业用地，单独的土地收益难以确指。故不宜采用收益还原法评估。

假设开发法一般用于待开发住宅或商业宗地的评估，本次评估的为工业用地，一般不适用假设开发法。

根据市场调查，该宗地位于城市建成区，单纯的土地征地及补偿费用不足以覆盖其取得成本，而宗地周边近年来又没有进行过类似工业用地的城市拆迁行为，土地取得成本难以测算，难以采用成本逼近法测算其土地价值；且土地的增值收益难以确定，故不适用成本逼近法。

委估对象所在区域近年来未公布土地的基准地价修正体系，故不采用基准地价系数修正法。

委估对象所在区域有可获得的近期挂牌出让案例，具备采用市场比较法评估的条件。因此对土地使用权采用市场比较法评估。

市场比较法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×估价期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

评估价值的形成：

(1)搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源广告、信息等资料，了解土地成交价格资料和有关交易情况。

(2)选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估宗地用途、区域位置相近的案例作参照物。

(3)建立价格可比基础

选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

(4)进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例，成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。

(5)进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格,是在其成交日期时的土地市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格,应是在评估基准日时的土地市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同,土地市场状况可能发生了变化,价格就有可能不同。因此,应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格,这样才能将其作为评估对象的价格。

(6)进行房地产状况修正

通过待估宗地与可比实例各因素条件的分析比较,主要包括区域因素和个别因素,区域因素修正的内容包括:区域位置级别、产业聚焦程度、交通便捷程度、公共服务设施、基础配套设施、环境质量水平、城市规划限制等因素。个别因素修正的内容包括:宗地面积、宗地地形地基条件、宗地形状、宗地内外开发程度、宗地容积率、宗地使用限制等因素。通过对影响宗地成交价格的各项因素进行比较,确定可比实例相对于待估宗地影响因素的综合指数。

(7)求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、宗地状况修正,确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格,如果价格比较接近,则采用算术平均值确定委估物业的基价,如果价格有较大差异,分析原因后采用加权平均法确定待估宗地的基价。

(8)年期修正

以上计算的是出让年限为法定年期的土地价值,还需进行年期修正,公式为:

$$K = (1 - 1/(1+r)^n)/(1 - 1/(1+r)^m)$$

K.....年期修正系数

r.....土地还原利率

n.....土地剩余使用年限

m.....市场交易价格设定的土地使用年限

(9)评估结果的确定(市场价值)

评估价值=待估宗地基价×年期修正系数

(10)确定评估值

宗地面积和宗地单价的乘积加上契税即为评估值。

6、无形资产-其他无形资产

本次评估其他无形资产为公司外购软件、13项专利申请权、3项发明专利、33项实用新型专利和1项软件著作权。

对于外购软件,由于具有通用性,且在市场中均有销售,主要采用市场法进行评估,即以相同或相似软件的评估基准日市场价为评估值;对于外购的应急线生产系统软件,由于应急生产线处于停产状态,拟拆零变现处置,该系统为应急线的配套系统,本次评估为零。

对于技术类无形资产组合，由于类似的可比交易案例非常少，难以取得足够有效的案例，故本次评估不适合采用市场法；由于该技术类无形资产组合非企业生产的核心技术或工艺，对企业生产运行重要性较低，对企业的收益贡献难以准确预测，因此不具备收益法评估的条件。本次采用成本法评估。具体为：

(1)重置全价的确定

就无形资产重置成本而言，它是指现时市场条件下重新创造或购置一项全新无形资产所耗费的全部货币总额。

对于自主研发的无形资产，其重置成本由研发该项无形资产所消耗的物化劳动费用、无形资产开发利润以及资金成本构成，具体计算公式如下：

重置全价=研发成本+资金成本+合理的研发利润

①研发成本：为物化劳动所发生的费用，研发成本主要包括：人工费用、直接耗材、设备折旧、技术开发费用及其他费用。其中，技术服务费用主要是企业委托其他企业进行技术分析等工作所支付的金额；其他费用主要包括技术图书资料费、资料翻译费、专家咨询费、高新科技研发保险费等。

②资金成本：对于自主研发形成的无形资产的资金成本，以投入的研发成本为基数，按银行同期贷款利率和合理工期，并考虑研发成本为均匀投入计算资金成本。由于该技术类无形资产开发时间较短，本次评估不考虑资金成本。

③研发利润：根据评估人员收集资料且与企业沟通确定合理利润率。

(2)贬值率的确定

由于企业的技术都有申请专利，而专利的保护有一定的期限，故本次根据委估技术的剩余专利保护期限确定贬值率。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×(1-贬值率)

7、递延所得税资产：纳入评估范围的递延所得税资产是由于坏账准备、固定资产减值准备、无形资产减值准备、危险废物填埋场退役费用形成的预计负债引起的可抵扣暂时性差异形成。评估人员根据被评估单位相关会计政策，核实递延所得税资产形成的原因及金额，以核实无误的账面价值确定评估值。

8、负债

负债包括流动负债和非流动负债。流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债和其他流动负债，非流动负债包括长期借款、预计负债和递延收益。本次评估中根据被评估单位实际应承担的负债金额确定评估值。现分别说明如下：

(1)短期借款、一年内到期非流动负债和长期借款：评估人员对其账面进行了核实，取得借款合同或协议，检查短期借款的真实性，核查利息计提是否准确，在此基础上确定其评估值。

(2)应付票据：评估人员核对了相关票据登记簿、票据存根联等相关资料，按核实后的账面值确定评估值。

(3)应付款项：包括应付账款和其他应付款，本次评估通过核查各款项原始凭证及相关合同，以证实应付款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

(4)合同负债：本次评估通过核查款项形成的原因、核实购销合同，以证实预收账款的真实性、完整性，在此基础上，以核实无误的账面值确定其评估值。

(5)应付职工薪酬：核查时，我们结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的有关政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

(6)应交税费：本次评估按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

(7)其他流动负债：为合同负债对应的增值税，本次评估以核实无误的账面值确定其评估值。

(8)预计负债：为预提危废设施退役费用，本次评估对预计负债的核算、计提等情况进行了检查。在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

(9)递延收益：为企业收到的与资产相关的政府补助，评估人员查阅了相应政府补助文件，核实了各款项的真实性。本次评估对于递延收益按照核实无误的账面余额与企业所得税率的乘积确定其评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2023年11月1日至2023年11月24日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2023年11月1日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

- 1、拟定评估方案
- 2、组建评估团队

(三) 现场调查

资产评估专业人员于2023年11月8日至2023年11月13日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业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“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围的固定资产、无形资产等资产的产权证明文件资料进行查验，权属资料完善、清晰。

2、尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成资产评估报告初稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成资产评估报告初稿后提交签字人进行审核，并形成初步资产评估报告，最终由公司审核部完成四级独立审核。

(七) 出具正式资产评估报告

项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1、假设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、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；其中已停用的应急线相关固定资产假设未来不再使用，拆零变现处置。
- 3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 6、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；
- 7、被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的；
- 8、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 9、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

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

在评估基准日 2023 年 10 月 31 日，江阴市锦绣江南环境发展有限公司经审计后的总资产账面价值为 74,814.53 万元，评估值 74,789.19 万元，减值 25.34 万元，减值率 0.03 %；总负债 71,657.03 万元，评估值 61,011.29 万元，减值 10,645.74 万元，减值率 14.86 %；净资产 3,157.50 万元，评估值 13,777.90 万元，增值 10,620.40 万元，增值率 336.35 %。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。
评估基准日：2023 年 10 月 31 日 金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	14,576.60	14,576.60		
非流动资产	2	60,237.92	60,212.59	-25.33	-0.04
其中：固定资产	3	48,707.82	47,631.82	-1,076.00	-2.21
在建工程	4	237.46	237.46		
无形资产	5	10,132.33	11,183.00	1,050.67	10.37
其他长期资产	6	1,160.31	1,160.31		
资产总计	7	74,814.53	74,789.19	-25.34	-0.03
流动负债	8	14,706.46	14,706.46	0.00	0.00
非流动负债	9	56,950.57	46,304.83	-10,645.74	-18.69
负债总计	10	71,657.03	61,011.29	-10,645.74	-14.86
净资产	11	3,157.50	13,777.90	10,620.40	336.35

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，江阴市锦绣江南环境发展有限公司股东全部权益价值评估结果为 **13,777.90 万元**(大写人民币壹亿叁仟柒佰柒拾柒万玖仟元整)。

本评估结论仅为资产评估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限自评估基准日起一年有效。即有效期自 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 日。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估利用了公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）于 2023 年 11 月 23 日出具的苏公 W[2023]A1356 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二)江阴市锦绣江南环境发展有限公司的 1 万吨/年应急生产线，自 2 万吨/年常规生产线投产后处于停产状态，根据企业提供的关于应急生产线相关资产说

明，应急线未来不会使用或对外转让，准备拆零变现处置，涉及的与生产有关的房屋类(除有利用价值的房屋建筑物外)和设备类资产拟按待报废处置。本次评估应急线相关资产按拆零变现考虑，有关的房屋建筑物、构筑物、设备类资产按残值评估，土地按正常市场价值评估值。

(三)被评估单位在评估基准日的递延收益账面价值为 12,524.40 万元，系政府对被评估单位工业废弃物综合利用项目给予的建设补贴，目前项目已建设完成并投产，根据补贴文件，未来不存在需承担的负债。该政府补贴免交企业所得税，但是递延收益在未来结转时，与补贴相关的固定资产折旧不能抵扣所得税需纳税调增，故本次评估对递延收益按评估基准日账面余额与企业所得税率的乘积作为其评估值。

(四)本次评估申报的房屋建建筑面积 24,998.61 平方米，其中产权登记面积 23,799.27 m²，无证面积 1,199.34 m²。对于尚未办理权证的不动产(3、4、5#暂存仓库)，被评估单位承诺权属归其所有。且该部分不动产面积由企业申报并经资产评估专业人员现场测量确定。若将来办理不动产权证书时证载面积与本次评估的不动产面积有差异，评估结果应作相应调整。

(五)江阴市锦绣江南环境发展有限公司西区地块土地权证面积为 138482 m²(对应不动产权证号：苏(2021)江阴市不动产权第 1010705 号)，根据企业提供的江阴市政府澄政字(2021)1423 号文件，其中 10533.32 m²(15.8 亩)土地被占用由政府无偿使用，被评估单位虽然拥有该 15.8 亩土地的产权，但无使用权和收益权。本次评估西区地块土地按照扣除占用后的面积 127948.68 m²进行评估。

(六)2023 年 9 月 21 日，江阴市锦绣江南环境发展有限公司因与扬州润菱汽车部件有限公司合同纠纷向江阴市人民法院提起诉讼，案号为(2023)苏 0218 民初 16628 号，根据 2023 年 11 月 16 日江阴市人民法院出具的民事调解书，双方达成如下协议：

1、扬州润菱汽车部件有限公司应支付江阴市锦绣江南环境发展有限公司危险废物处置费 488278.80 元，该款由扬州润菱汽车部件有限公司于 2023 年 12 月 10 日前一次性支付给江阴市锦绣江南环境发展有限公司。

2、扬州润菱汽车部件有限公司自愿承担江阴市锦绣江南环境发展有限公司为本案诉讼支出的律师代理费 13000 元，于 2023 年 12 月 10 日前直接支付给江阴市锦绣江南环境发展有限公司。

3、案件受理费减半收取 4312 元、保全费 3420 元，合计 7732 元(江阴市锦绣江南环境发展有限公司已预交)，由扬州润菱汽车部件有限公司负担，于 2023 年 12 月 10 日前直接支付给江阴市锦绣江南环境发展有限公司。

4、扬州润菱汽车部件有限公司若未能足额履行上述付款义务，则尚应承担逾期付款违约金 50000 元，且江阴市锦绣江南环境发展有限公司有权就上述 1、2、3 项未履行部分及违约金一并向法院申请执行。

截至评估基准日，上述诉讼对应的账面值为应收账款-扬州润菱汽车部件有限公司 398,583.72 元（账面余额 488,278.80 元，坏账准备 89,695.08 元），本次评估按核实后的账面值作为评估值，未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

(七)被评估单位评估基准日抵押情况如下：

金额单位：万元

贷款银行	贷款余额	抵押起始日	抵押到期日	抵(质)押品
兴业银行 南京分行	8,600.00	2019/5/24	2029/5/23	抵押物 1: 房产、土地，对应产权证号：苏(2019)江阴市不动产权第 0008736 号(房产 5855.26 m ² ，土地 18157 m ²)；抵押物 2: 机器设备。 担保人：江阴市城乡给排水有限公司。
	24,600.00	2019/6/25	2029/6/24	担保人：江阴市城乡给排水有限公司；抵押物 1: 房产、土地，对应产权证号：苏(2021)江阴市不动产权第 1010705 号(房产 4569.98 m ² ，土地 138432 m ²)；抵押物 2: 房产、土地，对应产权证号：江阴市不动产权第 1010686 号(房产 13374.03 m ² (含地下室)，土地 39460 m ²)。
	11,800.00	2022/1/7	2029/6/24	

除上述抵押事项外，被评估单位承诺无其他抵(质)押、对外担保、保证及其或有负债(或有资产)等情况，同时至评估报告出具日我们也未发现公司存在对评估结果有重大影响的期后事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人为：江苏江南水务股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2、资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任;

(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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后,经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 11 月 24 日。

(评估报告盖章页，此页无正文。)

资产评估师:



资产评估师:



江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二三年十一月二十四日

