

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中节能环保装备股份有限公司拟转让其持有的
西安启融科技实业发展有限公司股权
涉及其股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中联评报字【2020】第 1218 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年七月六日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程和情况	26
九、 评估假设	27
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	32
十三、 资产评估报告日	34
附件目录	36

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、行政法规规定及和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对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

七、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。

中节能环保装备股份有限公司拟转让其持有的 西安启融科技实业发展有限公司股权 涉及其股东权益价值评估项目 资产评估报告

中联评报字【2020】第 1218 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中节能环保装备股份有限公司的委托，就中节能环保装备股份有限公司拟转让其持有的西安启融科技实业发展有限公司股权之经济行为，对所涉及的西安启融科技实业发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为西安启融科技实业发展有限公司股东全部权益价值，评估范围是西安启融科技实业发展有限公司于评估基准日的全部资产和负债，主要包括流动资产、非流动资产和流动负债。

评估基准日为 2020 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对西安启融科技实业发展有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估

程序，得出以下评估结论：

西安启融科技实业发展有限公司在基准日时点的资产账面价值 18,600.27 万元，评估值 19,488.15 万元，评估增值 887.88 万元，增值率 4.77%。

负债账面价值 614.13 万元，评估值 614.13 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 17,986.14 万元，评估值 18,874.02 万元，评估增值 887.88 万元，增值率 4.94%。详见下表：详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：西安启融科技实业发展有限公司 评估基准日：2020年5月31日 单位：万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	1,594.79	1,595.09	0.30	0.02
2	非流动资产	17,005.48	17,893.06	887.58	5.22
3	固定资产	10,371.48	10,683.13	311.65	3.00
	其中：建筑物	10,205.59	10,527.59	322.00	3.16
	设备	165.90	155.55	-10.35	-6.24
4	无形资产	6,633.99	7,209.92	575.93	8.68
	其中：土地使用权	6,633.99	7,209.92	575.93	8.68
5	资产总计	18,600.27	19,488.15	887.88	4.77
6	流动负债	614.13	614.13	-	-
7	负债总计	614.13	614.13	-	-
8	净资产（所有者权益）	17,986.14	18,874.02	887.88	4.94

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

特殊事项：

根据企业提供的《中节能环保装备股份有限公司总经理办公会议纪要》（[2020]13期）文件，本次评估范围内的房屋建筑有3项计划于2020年6月中旬拆除，具体包括仓库、危化物库房1、危化物库房

2. 截至评估基准日, 该 3 项房屋尚未拆除, 账面原值 1,599,352.96 元, 账面净值 1,577,699.91 元, 本次评估按账面值列示。提请报告使用者注意此事项。

在使用本评估结论时, 特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年, 即自 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日使用有效。

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, 请认真阅读资产评估报告全文。

中节能环保装备股份有限公司拟转让其持有的 西安启融科技实业发展有限公司股权 涉及其股东权益价值评估项目

资产评估报告

中联评报字【2020】第 1218 号

中节能环保装备股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，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，对中节能环保装备股份有限公司拟转让其持有的西安启融科技实业发展有限公司股权之经济行为所涉及的西安启融科技实业发展有限公司股东全部权益在 2020 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：中节能环保装备股份有限公司

公司类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：朱彤

注册资本：肆亿贰仟柒佰贰拾肆万肆仟零伍拾贰元人民币

成立日期：2001 年 03 月 28 日

营业期限：长期

住所：陕西省西安市经开区凤城十二路

统一社会信用代码：91610000727342693Q

经营范围：节能、环保技术与装备的开发、制造、销售；节能环保及机电装备成套、工程总承包业务及运营服务，光机电一体化装备的设计、开发、制造、销售；自动控制技术与装置的开发、制造、销售；计算机和信息技术及软件开发、销售；工艺技术研究及技术咨询，技术转让，技术培训（仅限本系统内部员工）与技术服务；设备租赁；房屋租赁；物业管理；自营、代理各类商品和技术采购及销售业务；各类商品和技术的进出口经营（国家禁止或限制的进出口货物和技术除外）；管道进料加工和“三来一补”业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

公司名称：西安启融科技实业发展有限公司

注册地址：西安经济技术开发区凤城十二路 98 号研发大楼 1307

法定代表人：亢延军

注册资本：贰亿壹仟贰佰陆拾柒万零捌拾玖元伍角陆分人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91610132MA6X2LXKXM

成立日期：2019 年 08 月 06 日

营业期限：长期

经营范围：环保设备制造与销售；机械设备设计与加工；智能设备制造、销售；环保、能源设备销售。（上述经营范围中涉及许可项

目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）

1、历史沿革

西安启融科技实业发展有限公司，为中节能环保装备股份有限公司的全资子公司。公司成立于 2019 年 8 月 6 日，截至评估基准日，公司股东出资额及持股比例如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例
1	中节能环保装备股份有限公司	21267.008956	100%
	合计	21267.008956	100%

2、资产、财务及经营状况

（1）截至评估基准日 2020 年 5 月 31 日，西安启融科技实业发展有限公司资产总额为 18,600.27 万元，负债总额 614.13 万元，净资产额为 17,986.14 万元。公司 2019 年末及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 5 月 31 日
总资产	18,846.15	18,600.27
负债	2,579.18	614.13
净资产	16,266.97	17,986.14
	2019 年度	2020 年 1-5 月
营业收入	-	54.63
利润总额	-0.05	-310.82
净利润	-0.05	-310.82
审计机构	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	

（2）截至评估基准日 2020 年 5 月 31 日，西安启融科技实业发展有限公司同期的现金流量情况如下表：

现金流量表

单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年 1-5 月
一、经营活动产生的现金流量	-0.04	-0.03

二、投资活动产生的现金流量	-1,999.90	-
三、筹资活动产生的现金流量	2,000.00	7.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	0.06	7.40
六、期末现金及现金等价物余额	0.06	7.46

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为中节能环保装备股份有限公司，被评估单位为西安启融科技实业发展有限公司，被评估单位为委托人的全资子公司。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位以及其他相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据中节能环保装备股份有限公司提供的《关于中环装备公司位于西安市经开区凤城十二路园区拟进行综合开发的立项请示》（中环装备【2019】19号）、《关于中节能环保装备股份有限公司西安市经开区凤城十二路园区综合开发方案立项的批复》（中节能批复【2019】143号）文件，中节能环保装备股份有限公司拟以挂牌方式转让其持有的西安启融科技实业发展有限公司股权，为此需进行资产评估。

本次评估目的反映西安启融科技实业发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为中节能环保装备股份有限公司拟转让其持有的西安启融科技实业发展有限公司股权之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

评估对象是西安启融科技实业发展有限公司净资产。评估范围是西安启融科技实业发展有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，其中账面资产总额 18,600.27 万元、负债 614.13 万元、净资产为 17,986.14 万元。具体包括流动资产 1,594.79 万元；非流动资产 17,005.48 万元；流动负债 614.13 万元。

上述资产与负债数据摘自经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“中天运[2020]审字第 02270 号”无保留意见审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

经委托人及相关当事人确认，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 10,371.48 万元，占评估范围内总资产的 55.76%。具体包括房屋建筑物、构筑物和机器设备。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在西安市未央区经济开发区凤城十二路 98 号西安启融科技实业发展有限公司的厂区内。

2、房屋建筑物：纳入本次评估范围的房屋建筑物共 12 项，建筑面积共 37,279.01 平方米，包括综合站房、生产综合楼、一期联合厂房(含办公楼)、二期联合厂房、片散一期、片散二期、门卫室、平房、仓库、危化物库房等。其中已办证房屋证载建筑面积共 35,279.46 平方

米，证载权利人均均为西安启融科技实业发展有限公司；未取得房屋所有权的房屋建筑物共 5 项，包括门卫房、平房、仓库、危化物库房 1、危化物库房 2，未办证房屋建筑面积共 1,999.55 平方米，企业承诺该部分资产属于其所有。

3、构筑物：主要为户外工程、围墙（铁艺）、绿化工程、大门、排水管网工程、检查井等共 7 项。

4、机器设备：本次委估的机器设备有电缆、配电室（变电站），分别购置于 2007 年 12 月和 2008 年 12 月。企业对设备实行分级管理，严格执行保养制度，及时维护保养及更换易损件，管理制度完善，设备档案齐全，可满足正常生产和使用的需要。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，企业申报的无形资产为 1 宗土地使用权，该土地使用权原始入账价值 67,102,464.00 元，账面价值 66,339,936.00 元。其土地概况见下表：

土地登记状况一览表

序号	宗地名称	证载权利人	土地使用证号	宗地座落	证载用途	土地使用权类型	面积(平方米)	土地使用权终止日期
1	东地块	西安启融科技实业发展有限公司	陕(2020)西安市不动产权第 0126134 号	凤城十二路南 侧，明光路 东侧	工业	国有出 让	64,895.80	2056/08/16

根据被评估单位提供的资料及评估人员核实，待估宗地无抵押权、担保权等他项权利设定。

截至评估基准日，企业申报评估的范围内无其他账面记录或者未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

经委托人及相关当事人确认，截至评估基准日，被评估单位申报评估的范围内无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中天运[2020]审字第 02270 号”无保留意见审计报告，除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 5 月 31 日。

此基准日是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上，经委托人与评估机构协商确定的。

六、评估依据

（一）经济行为文件

1、中节能环保装备股份有限公司提供的《关于中环装备公司位于

西安市经开区凤城十二路园区拟进行综合开发的立项请示》（中环装备【2019】19号）；

2、中节能环保装备股份有限公司提供的《关于中节能环保装备股份有限公司西安市经开区凤城十二路园区综合开发方案立项的批复》（中节能批复【2019】143号）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议）；

2、《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）；

3、《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；

5、《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）；

6、《中华人民共和国企业国有资产法》（2009年5月1日起施行）；

7、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；

8、《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部第32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（2005年8月25日）；

10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年5月13日第378号令）；

- 11、《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）；
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
- 14、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 15、其他法律法规文件。

（三）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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 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)。

(四) 权属依据

- 1、《不动产权证》;
- 2、重要资产购置合同或凭证;
- 3、其他产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》;
- 2、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
- 3、《国家税务总局公告 2016 年第 16 号》;
- 4、《基本建设财务管理规定》(财建〔2016〕504号);
- 5、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2020 年 5 月 20 日公布的贷款市场报价利率;
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕23号);
- 7、《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号);
- 8、《陕西省建筑工程消耗量定额》(2004);
- 9、《陕西省建筑装饰工程价目表》(2009);
- 10、《陕西工程造价信息》(2020.5);
- 11、《陕西省住房和城乡建设厅关于调整陕西省建设工程计价依据的通知》(陕建发〔2019〕45);

- 12、《中国土地市场网》；
- 13、《中国地价信息服务平台》；
- 14、《陕西省国有土地使用权出让和转让办法》；
- 15、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考资料

- 1、西安启融科技实业发展有限公司近一年的会计报表和评估基准日的审计报告；
- 2、《房地产估价规范》（GB-T50291-2015）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T22508-2014）；
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（国家发展和改革委员会、建设部发改价格[2007]670号）；
- 5、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 6、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（国家发展计划委员会计价格[1999]1283号）；
- 7、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 8、《房屋完损等级评定标准（试行）》（1984年11月8日城住字〔1984〕第678号）；
- 9、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
- 10、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，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。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。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。资产评估师应当根据所获取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，恰当考虑市场法的适用性。企业价值评估中的资产基础法，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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法从资产购建角度反应企业价值，能够为经济目的服务，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

鉴于被评估单位成立日期较短，尚无实际的经营业务，未来年度预期收益与风险无法合理地估计，不具备适用收益法的条件，故本次

评估不适用收益法。

由于被评估单位同一行业内的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

综合分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法评估

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款和其他流动资产。

（1）货币资金：按经核实后的账面价值确定评估值。

（2）应收类款项

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证、合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收类款项核实无误的基础上，借助于历史资料和

现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收类账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联方往来、押金等，评估风险坏账损失的可能性为 0；坏账准备按相关规定评估为零，评估以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

（3）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税，对其他流动资产的评估，核对账务与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，核实其真实性与完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

2、非流动资产

本次评估范围内的非流动资产具体为固定资产和无形资产。其中固定资产具体为房屋建筑物类资产和机器设备类资产。

（1）房屋建筑物类资产

房屋建筑物的评估方法通常有市场法、重置成本法、收益法、假设开发法等方法。评估人员认真分析了评估对象的特点和实际状况，在实地勘察的基础上，结合委估资产的特点后，选用重置成本法进行评估。主要出于以下考虑：

市场法一般适用于同一供求范围内存在较多的类似交易案例的房地产项目，评估对象为自建工业厂房，所处区域房地产市场交易不活跃，市场类似房地产交易案例少，不符合市场法的应用条件，因此本次评估不采用市场法进行评估。

重置成本法大都针对那些既无收益又很少发生交易的房地产，比如企业的厂房、办公楼、宿舍、综合楼等。评估对象为工业用地上建

筑物，评估范围内房产均为企业自建的生产、办公用房，市场无类似厂房可比案例，但成本构成资料较丰富，因此采用重置成本法进行评估。

收益法一般适用于具有经济收益或潜在经济，首先估算评估对象的潜在毛收益和有效毛收益，然后扣除运营费用，求出房地产净收益，再将房地产净收益以适当的资本化率折现，最后得出收益价格。评估对象所处区域房产的租赁市场不活跃，且租赁费用偏低，租金价格不能真实反映房屋建筑物真实价值，因此本次评估不采用收益法进行评估。

假设开发法一般适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，对其未来开发完成后的价值进行预测，减去未来正常开发成本、税费和利润等来求取估价对象的价值。评估对象当前为最高最佳利用，暂时不具有再开发潜力，因此本次评估亦不采用假设开发法进行评估。

经综合分析，最终确定采用重置成本法进行评估。

建筑物的评估，建安造价采用概预算调整法，即以待估建筑物结算中的工程量为基础，结合现行人工、材料价格进行价差调整，得出建筑物的建安造价，并结合评估对象经济使用年限判断其尚可使用年限，确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价（不含税价）×成新率

1) 重置全价

重置全价由建安造价(不含税价)、前期及其它费用(不含税价)、资金成本三部分组成。

①建安造价的确定

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，主要建筑物采用概预算调整法，即在企业工程结算书的基础上进行人材机价差

的调整，得出建筑物的直接工程费，并套用《陕西省建筑工程消耗量定额》（2004）、《陕西省建筑工程价目表》（2009）、《陕西工程造价信息》（2020.5）、《关于调整陕西省建设工程计价依据的通知》（陕建发〔2019〕45号），以及现行取费标准，得出建筑物的建安造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年5月20日公布的贷款市场报价利率计算，工期按项目建设正常合理周期计算，并假设资金均匀投入。

本项目的合理工期为18个月，利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年5月20日公布的1年期贷款市场报价利率及5年期贷款市场报价利率的平均值4.25%，按建设工期内资金均匀投入计算。

资金成本=(工程建安造价(含税价)+前期及其它费用(含税价)+城市基础设施配套费)×4.25%×18/12/2

2)成新率的确定

本次评估对于建（构）筑物成新率采用其尚可使用年限结合其已使用年限确定。即：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

3) 计算评估值: 评估值 = 重置全价 (不含税价) ×成新率

(2) 设备类资产

根据本次评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合委估设备的特点和收集资料情况, 主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。该项目建设工期小于6个月, 故不考虑前期费用及资金成本。依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》, 自2009年1月1日起, 购进或者自制(包括改扩建、安装)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, 从销项税额中抵扣。因此, 对于机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式:

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 - 设备购置所发生的增值税进项税额

①设备购置价的确定

主要是通过向生产厂家、经销公司询价, 以及参考近期同类设备的合同价格确定。

对于年代久远已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的市场价格进行调整后确定其购置价。

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，参考《资产评估常用方法与参数手册》等资料确定运杂费率。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

③安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装调试费率计取。

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

④设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 \times 增值税率 / (1 + 增值税率) + 运杂费 \times 运杂费增值税率 / (1 + 运杂费增值税率) + 安装调试费 \times 安装调试费增值税率 / (1 + 安装调试费增值税率)

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(3) 无形资产

企业申报的无形资产为无形资产 1 宗土地使用权。

根据《资产评估执业准则---不动产（中评协〔2017〕38号）》，现行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据当地房地产市场发育情况，结合待估宗地的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

2012年11月6日，西安市人民政府公布了基准地价，但是由于评估基准日与基准地价基准日时间间隔较长，基准地价及其内涵体系难以适应目前西安市土地市场的发展，故不适宜采用基准地价修正系数法；待估宗地所处区域目前尚无同类型房地物业交易案例，难以界定开发完成后房地产的价值，故难以采用剩余法；待估宗地为工业用地，其土地利用虽有现实收益，但受企业生产经营要素众多、经营景气波动较大等多方面因素影响，在财务报表中难以合理剥离界定归属于土地的现实收益且待估宗地所处区域目前同类用途的房地产租赁市场尚不发达，市场上与待估宗地特征相同或相似的房屋出租交易案例很少，目前难以界定土地潜在收益，基于以上两点，不宜采用收益还原法；待估宗地位于凤城十二路南侧，距离西安市政府约2公里，属于中心城区范围内，从成本累加的角度难以估计其价值，因此，待估宗地的评估不适宜采用成本逼近法；经过调查分析与待估宗地处于同一供需圈

层或类似供给圈、类似用地性质的交易案例较多，适宜采用市场比较法。

综上所述，本次评估待估宗地地价采用市场比较法测算。

市场比较法：市场比较法是依据地价评估的替代原则，即市场上具有同样效用土地的价格，在替代原则作用下，相互牵制而趋于一致，从而可以用类似土地的已知市场交易价格，通过对地价影响因素的比较修正，测算待估宗地地价。市场比较法评估宗地地价的计算公式如下：

$$\text{公式 } P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

P-----评估宗地价格；

P_b-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E-----待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2020年6月初，与被评估单位就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2020年6月1日至6月3日。主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、通过对企业现场勘察、参观、以及专题座谈会的形式，对被评估单位的经营性资产的现状及其构成等的状况进行调查复核。查阅了相关的会计报表、账册财务数据资料等。

4、通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。

5、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产等实物资产进行了

抽查盘点。

6、查阅收集委估资产的权属证明文件、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

8、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法；对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2020年6月3日至6月5日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是指将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于委托人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划等落实的前提下，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，对西安启融科技实业发展有限公司纳入评估范围的全部资产及负债实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

西安启融科技实业发展有限公司在基准日时点的资产账面价值 18,600.27 万元，评估值 19,488.15 万元，评估增值 887.88 万元，增值率 4.77%。

负债账面价值 614.13 万元，评估值 614.13 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 17,986.14 万元，评估值 18,874.02 万元，评估增值 887.88 万元，增值率 4.94%。详见下表：详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：西安启融科技实业发展有限公司 评估基准日：2020年5月31日 单位：万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	1,594.79	1,595.09	0.30	0.02
2	非流动资产	17,005.48	17,893.06	887.58	5.22
3	固定资产	10,371.48	10,683.13	311.65	3.00
	其中：建筑物	10,205.59	10,527.59	322.00	3.16
	设备	165.90	155.55	-10.35	-6.24
4	无形资产	6,633.99	7,209.92	575.93	8.68
	其中：土地使用权	6,633.99	7,209.92	575.93	8.68
5	资产总计	18,600.27	19,488.15	887.88	4.77

6	流动负债	614.13	614.13	-	-
7	负债总计	614.13	614.13	-	-
8	净资产(所有者权益)	17,986.14	18,874.02	887.88	4.94

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

截至评估基准日,本次评估范围内的房屋建筑物尚有5项未办理产权证,未办证房屋建筑面积共1,999.55平方米。具体明细如下:

西安启融科技实业发展有限公司未办证房屋明细表

序号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	建筑面积/平方米
1	仓库	西安市未央区经济开发区凤城十二路98号	砖混	2009年5月	1,075.00
2	危化物库房1	西安市未央区经济开发区凤城十二路98号	砖混	2014年1月	50.37
3	危化物库房2	西安市未央区经济开发区凤城十二路98号	彩钢	2014年1月	35.74
4	门卫室	西安市未央区经济开发区凤城十二路98号	砖混	2007年10月	26.40
5	平房	西安市未央区经济开发区凤城十二路98号	砖混	2008年12月	812.04
合计					1,999.55

被评估单位已出具相关承诺,承诺该房产属于其所有,因产权引起的纠纷,与评估机构无关。本次评估采用的面积由被评估单位提供,评估人员进行了现场核实,若与未来办证面积产生差异,应对评估值进行相应的调整。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现其它未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 抵押、质押事项

无。

（四）期后事项

根据企业提供的《中节能环保装备股份有限公司总经理办公会议纪要》（[2020]13期）文件，本次评估范围内的房屋建筑有3项计划于2020年6月中旬拆除，具体包括仓库、危化物库房1、危化物库房2。截至评估基准日，该3项房屋尚未拆除，账面原值1,599,352.96元，账面净值1,577,699.91元，本次评估按账面值列示。提请报告使用者注意此事项。

（五）其他需要说明的事项

1、本次评估范围内实物资产均为2019年中节能环保装备股份有限公司以资产组出资形成的资产，被评估单位西安启融科技实业发展有限公司于2019年成立，实物资产建成或购买日期均早于企业成立日期。

2、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化时，对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

（3）对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3、本次评估是对委估资产价值的专业判断，其估价分析和结论仅

供委托人作价参考。本次评估范围及采用的数据、报表及有关资料由委托人及被评估单位提供的，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性承担法律责任。

5、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

6、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

7、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本报告所揭示的评估结论仅为中节能环保装备股份有限公司拟

转让其持有的西安启融科技实业发展有限公司股权之目的有效，不得用于其他报告目的，如存在其他用途，需根据指定评估目的另行评估。报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可，不得向他人提供或公开。

同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜对评估价格的影响；本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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师不承担责任。

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。

5、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二〇年七月六日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二〇年七月六日

附件目录

1. 评估明细表;
2. 经济行为文件（复印件）;
3. 评估基准日审计报告（复印件）;
4. 委托人及被评估单位《营业执照》（复印件）;
5. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）;
6. 委托人及被评估单位承诺函;
7. 签字资产评估师承诺函;
8. 《变更备案公告》（北京市财政局文件“2019-0039 号”）（复印件）;
9. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）;
10. 签字资产评估师资格证书登记卡（复印件）。