

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因业绩承诺相关条款  
拟对苏州中晟环境修复有限公司进行减值测试  
涉及的股东全部权益价值

# 资产评估报告

苏华评报字[2023]第244号

(共1册, 第1册)




江苏华信资产评估有限公司

二〇二三年四月二十四日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020009202300326
合同编号:	2023-244
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏华评报字[2023]第244号
报告名称:	江苏中晟高科环境股份有限公司因业绩承诺相关条款拟对苏州中晟环境修复有限公司进行减值测试涉及的股东全部权益价值
评估结论:	714,900,000.00元
评估报告日:	2023年04月24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 陈琛 (资产评估师) 会员编号: 32190062
	
(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05月08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.....	38
五、评估基准日.....	38
六、评估依据.....	39
七、评估方法.....	41
八、评估程序实施过程和情况.....	53
九、评估假设.....	55
十、评估结论.....	56
十一、特别事项说明.....	59
十二、资产评估报告使用限制说明.....	60
十三、资产评估报告日.....	60



### 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因业绩承诺相关条款  
拟对苏州中晟环境修复有限公司进行减值测试  
涉及的股东全部权益价值  
**资产评估报告摘要**

苏华评报字[2023]第244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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏中晟高科环境股份有限公司因业绩承诺拟对苏州中晟环境修复有限公司进行减值测试涉及的股东全部权益价值在2022年12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：**

因江苏中晟高科环境股份有限公司收购苏州中晟环境修复有限公司时有业绩承诺，为此需要对苏州中晟环境修复有限公司股权进行评估，本次评估为该经济行为提供价值参考。

**2、评估对象：**苏州中晟环境修复有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

**3、评估范围：**苏州中晟环境修复有限公司申报的于评估基准日时的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，账面资产总额42,252.40万元，负债总额23,017.53万元，净资产19,234.88万元。

**4、价值类型：**市场价值。

**5、评估基准日：**2022年12月31日。

**6、评估方法：**资产基础法、收益法。

**7、评估结论及其使用有效期**

(1) 评估结论

本次选用收益法的评估结果作为评估结论。即在股权缺少流动性折扣的前提下，苏州中晟环境修复有限公司的股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31



日的市场价值为 71,490.00 万元，大写人民币**柒亿壹仟肆佰玖拾万元整**，较其账面净资产 19,234.88 万元增值 52,255.12 万元，增值率 271.67%。

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。

## (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2022年12月31日至2023年12月30日。

## 8、对评估结论产生影响的特别事项

2022年5月，江苏中晟高科环境股份有限公司的子公司中晟环境、中晟管网被供应商深圳东海建设集团有限公司起诉，要求支付其欠付的劳务费、违约金等。2022年11月，苏州市吴中区人民法院一审裁定要求中晟环境、中晟管网按裁定结果支付深圳东海建设集团有限公司相关费用。中晟环境、中晟管网公司不服上述一审裁定，已提请上诉二审。中晟环境、中晟管网本期根据一审裁定结果全额计提预计负债，金额为2,637.08万元。本次评估未考虑该诉讼事项二审改判对评估结论产生的影响。

### **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因业绩承诺拟对 苏州中晟环境修复有限公司进行减值测试 涉及的股东全部权益价值 资产评估报告正文

苏华评报字[2023]第244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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏中晟高科环境股份有限公司因业绩承诺拟对苏州中晟环境修复有限公司进行减值测试涉及的股东全部权益价值在 2022 年 12 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、委托人及其他资产评估报告使用人

### （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 万人民币万元人民币

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

因江苏中晟高科环境股份有限公司收购苏州中晟环境修复有限公司时有业绩承诺，为此需要对苏州中晟环境修复有限公司股权进行评估，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：苏州中晟环境修复有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

2、评估范围：苏州中晟环境修复有限公司申报的于评估基准日时的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，账面资产总额 42,252.40 万元，负债总额 23,017.53 万元，净资产 19,234.88 万元。具体见下表列示：



金额单位：人民币万元

项目	账面值
<b>流动资产</b>	38,120.61
<b>非流动资产</b>	4,131.79
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	2,806.56
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	341.73
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	86.80
无形资产	11.48
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	56.61
递延所得税资产	828.60
其他非流动资产	
<b>资产合计</b>	42,252.40
流动负债	21,925.05
非流动负债	1,092.47
<b>负债合计</b>	23,017.53
<b>净资产</b>	19,234.88

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，且经过审计。

苏州中晟环境修复有限公司申报的主要实物资产包括存货、机器设备、无形资产、使用权资产，具体情况如下：

①存货



苏州中晟环境修复有限公司申报的存货为在产品（在施工程），主要为碳化污泥压滤液处理、污水厂改造、污水设备采购及安装项目成本。项目共计 17 个，主要包括华能太仓发电有限责任公司碳化污泥压滤液处理项目、胥口污水厂提标改造 EPC 工程和宜兴市双桥港、林庄港、小径港、黄渎港应急处置及湿地建设工程等。经核验，这些工程均在正常施工中。由于存在个别在施工程项目发生销售退回，导致存货账面金额大于可利用价值，故对该部分差额计提存货跌价准备。

#### ②机器设备

申报的机器设备 41 项 47 台（套）主要为潜望镜、冻干机、渗滤设备等环境检测修复机械设备。机器设备购置于 2006 年至 2021 年，现场勘察时，设备均安装于苏州中晟环境修复有限公司各项目部内，且正常使用，维护保养状况一般。

#### ③车辆

申报的车辆 9 项，2 辆车辆为办公用车，其余 7 辆为工程用车，均有车辆行驶证且正常年检。所有权人均为苏州中晟环境修复有限公司。现场勘查日时车辆正常使用。

#### ④电子设备

申报的电子设备共 216 项 518 台（套），主要包括电脑、空调、办公家具等，分布在苏州中晟环境修复有限公司总部及各项目部，购置于 2015 年至 2022 年期间。现场勘察日时，所有电子设备均可正常使用。

#### ⑤使用权资产

苏州中晟环境修复有限公司申报的使用权资产为租赁吴中区郭巷街道尹中南路 666 号和吴中区郭巷街道尹中南路 668 号两处的租金。其中，吴中区郭巷街道尹中南路 666 号的租赁期为 2021 年 1 月 1 日到 2023 年 12 月 31 日，含税年租金为 697,620.00 元；吴中区郭巷街道尹中南路 668 号的租赁期为 2020 年 1 月 1 日到 2023 年 12 月 31 日，含税年租金为 300,000.00 元。

⑥评估基准日时，被评估单位账面记录 7 项外购办公软件和造价软件等，以及账面未记录的 1 项发明专利和 56 项实用新型专利。申报的专利明细如下：



序号	类型	专利号	名称和内容	取得日期
1	实用新型	ZL201520700768.X	一种地理式 CASS 生活污水处理设备	2015 年 9 月
2	实用新型	ZL201520700979.3	一种地理式微动力生活污水处理设备	2015 年 9 月
3	实用新型	ZL201620005935.3	一体化乳化含油废水处理装置	2016 年 1 月
4	实用新型	ZL201620005933.4	一种高效废水处理用离心泵保护改进装置	2016 年 1 月
5	实用新型	ZL201620005931.5	一种高效污水处理用水解酸化池	2016 年 1 月
6	实用新型	ZL201620005851.X	一种新型智能管道虹吸式滗水器装置	2016 年 1 月
7	实用新型	ZL201620005837.X	一种新型耐用电絮凝装置	2016 年 1 月
8	实用新型	ZL201620005804.5	一种节能环保自吸泵 U 形防空转装置	2016 年 1 月
9	实用新型	ZL201720729481.9	一体化污水设备光伏供电装置	2017 年 6 月
10	实用新型	ZL201720729396.2	一种基于物联网的农村生活污水处理智能监控系统	2017 年 6 月
11	实用新型	ZL201720729482.3	集成式 MBR 一体化处理装置	2017 年 6 月
12	实用新型	ZL201720961922.8	化学镍废液回收纯镍设备	2017 年 8 月
13	实用新型	ZL201720962038.6	基于 fenton 法处理电镀工业园络合废水处理设备	2017 年 8 月
14	实用新型	ZL201720962037.1	一种连续式间接加热土壤低温热脱附修复装置	2017 年 8 月
15	实用新型	ZL201720962440.4	一种气相抽提-生物通风一体化土壤修复装置	2017 年 8 月
16	实用新型	ZL201720961921.3	一种针对地下水污染的排井式可渗透反应墙修复系统	2017 年 8 月
17	实用新型	ZL201720962439.1	一种注入-抽提井式土壤原位淋洗修复系统	2017 年 8 月
18	发明专利	ZL201710717977.9	一种铜污染农田稳定化-田间管控联合修复方法	2017 年 8 月
19	实用新型	ZL201820921681.9	一种生化池臭气处理装置	2018 年 6 月
20	实用新型	ZL201820921645.2	一种应用于高流速满床填料吸附塔中固液分离装置	2018 年 6 月
21	实用新型	ZL201820925487.8	一体化垃圾处理设备	2018 年 6 月
22	实用新型	ZL201820921541.1	一种河道点源污水处理装置	2018 年 6 月
23	实用新型	ZL201820941703.8	一种有机废气处理装置	2018 年 6 月
24	实用新型	ZL201922271341.3	一种修复河道生态一体化装置	2019 年 12 月
25	实用新型	ZL201922317956.5	一种水利工程施工防水排水装置	2019 年 12 月
26	实用新型	ZL201922425041.6	一种垃圾处理用多级筛分装置	2019 年 12 月
27	实用新型	ZL201922425067.0	一种垃圾处理用除臭装置	2019 年 12 月
28	实用新型	ZL201922425070.2	一种垃圾处理用上料辅助装置	2019 年 12 月
29	实用新型	ZL202020020816.1	一种移动式的压泥机	2020 年 1 月
30	实用新型	ZL202020273221.7	一种反硝化废水处理反应釜	2020 年 3 月
31	实用新型	ZL202020280432.3	一种硫自养型反硝化脱硫废水净化装置	2020 年 3 月
32	实用新型	ZL202020546385.2	一种应用于帘式 MBR 膜的超声清洗装置	2020 年 4 月
33	实用新型	ZL202020651997.8	一种应用于平板式 MBR 膜的离线超声清洗装置	2020 年 4 月
34	实用新型	ZL202020966082.6	一种水利工程用多功能灌溉装置	2020 年 6 月



35	实用新型	ZL202022587816.2	污水处理生化装置	2020年11月
36	实用新型	ZL202022587370.3	辐流式沉淀池溢水堰板清杂设备	2020年11月
37	实用新型	ZL202022587790.1	二期生化池改良生化池分区系统	2020年11月
38	实用新型	ZL202022587953.6	活性炭滤池优化设备	2020年11月
39	实用新型	ZL202122336603.7	一种应用于湖泊修复的生态驳岸	2021年9月
40	实用新型	ZL202122404246.3	一种提高垃圾渗滤液可生化性的电絮凝装置	2021年9月
41	实用新型	ZL202122411861.7	一种应用于养殖废水的毛发过滤装置	2021年10月
42	实用新型	ZL202122473837.6	一种应用于市政河道生态修复的绿化架结构	2021年10月
43	实用新型	ZL202122551756.3	一种应用于乡镇池塘生态修复的绿化架结构	2021年10月
44	实用新型	ZL202122725598.9	一种浅水式水质原位修复装置	2021年11月
45	实用新型	ZL202122750054.8	一种污水处理池的排水稳流装置	2021年11月
46	实用新型	ZL202123011427.6	一种用于增强孔隙土层中潜水井汇水能力的钻杆装置	2021年11月
47	实用新型	ZL202122951069.0	一种便携式废气处理装置	2021年11月
48	实用新型	ZL202122946572.7	一种非扰动的40mlVOCs样品采集保存一体瓶	2021年11月
49	实用新型	ZL202122893540.5	一种快速能够剥离螺旋钻杆上的粘土的工具	2021年11月
50	实用新型	ZL202122844015.4	一体式序批式化学氧化处理污染地下水的修复系统	2021年12月
51	实用新型	ZL202120526304.1	一种多相抽提与生物方法联合的土壤和地下水修复系统	2022年3月
52	实用新型	ZL202120557080.0	一种适合用于土壤修复的水处理设备	2022年3月
53	实用新型	ZL202220573411.X	一种原位热处理修复土壤的气相抽提装置	2022年3月
54	实用新型	ZL202220664352.7	一种高浓度有机废水的预处理装置	2022年3月
55	实用新型	ZL202220715507.5	一种净化高浓度有机废水的催化设备	2022年3月
56	实用新型	ZL202221089169.5	一种多功能复合型植物生态毯	2022年5月
57	实用新型	ZL202221189639.5	一种用于污水处理调试的投泥装置	2022年5月

## (二) 被评估单位基本情况

### 1、概况

公司名称：苏州中晟环境修复有限公司（简称“苏州中晟”）

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定住所：苏州吴中经济开发区越溪街道吴中大道1368号3幢7楼经营场所；

法定代表人：冯建兴

注册资本：4288万人民币

企业性质：有限公司



经营范围：污染治理修复工程施工与设计；环境工程施工与设计；生态修复及土壤修复治理工程施工与设计；市政工程施工与设计；废气处理工程施工与设计；水利工程施工与设计；城市基础设施（含市政给排水、污水处理、污泥处置）、城乡环境综合治理（含绿化、园林、河湖治理修复）投资、建设、运营；城市生活垃圾处理处置、工业固体废弃物处理处置及回收利用、配套设计、建设、投资、运营管理；土壤环境及地下水环境调查治理；环境治理技术研发、服务及技术转让；环保产品技术研发、销售及技术转让；环保设备研发、制造、销售及技术转让；货物或技术的进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；环境影响评价、环境质量安全检测、环境分析与监测、清洁生产审核、职业病防护设备设施与防护用品效果技术咨询；企业环保管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2、被评估单位设立及重大的股权（出资）变更情况

苏州中晟环境修复有限公司于 1998 年 5 月 20 日成立，原名吴县市环化实业有限公司，根据公司章程，公司设立时注册资本为 50 万元，由各股东均以货币资金方式出资，1998 年 6 月 8 日吴县市审计事务所已对出资情况出具了“吴社审验（98）字第 120 号”《验资报告》。公司设立时各股东名称、认缴出资及第一期实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）	
吴县市环保技术开发服务部	30.00	60%	30.00	
冯建兴	20.00	40%	20.00	
合计	50.00	100%	50.00	

2000 年 12 月 29 日，吴县市环保技术开发服务部与冯建兴签订《吴县市环保技术开发服务部转让吴县市环化实业有限公司、吴县市固体废弃物处理中心股份合同书》（以下简称“《股份转让合同书》”），经吴县市环境保护局股份转让领导小组评议审定，市评标小组同意冯建兴中标，标的为 30.93 万元。吴县市环境保护局对《股份转让合同书》进行了鉴证。吴县市公证处对该事项进行了公证，并出具了“吴证（2000）经内字第 2334 号”《公证书》。



2001年11月15日,环化实业召开股东会并作出决议,同意吴县市环保技术开发服务部将其持有的环化实业30万元的出资额的转让给冯建兴的配偶王惠珍,同意公司名称变更为“苏州中晟环境工程有限公司”。同日,吴县市环保技术开发服务部与王惠珍签订了《转股协议》。本次股权转让后,股东出资情况如下:

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额(人民币万元)	比例(%)	金额(人民币万元)	
王惠珍	30.00	60%	30.00	
冯建兴	20.00	40%	20.00	
合计	50.00	100%	50.00	

2003年9月8日,经股东会决议同意,增资450万元,王惠珍以货币出资270万元,冯建兴以货币出资180万元。2003年9月19日,苏州永信会计师事务所对出资情况出具了“苏永会验(2003)第418号”《验资报告》。本次增资后,股东出资情况如下:

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额(人民币万元)	比例(%)	金额(人民币万元)	
王惠珍	300.00	60%	300.00	
冯建兴	200.00	40%	200.00	
合计	500.00	100%	500.00	

2003年11月12日,经股东会决议同意,增资600万元,其中王惠珍以货币增资360万元,冯建兴以货币增资240万元。2003年11月11日,苏州永信会计师事务所对出资情况出具了“苏永会验(2003)第473号”《验资报告》。本次增资后,股东出资情况如下:

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额(人民币万元)	比例(%)	金额(人民币万元)	
王惠珍	660.00	60%	660.00	
冯建兴	440.00	40%	440.00	
合计	1100.00	100%	1100.00	

2011年12月,公司名称变更为“苏州中晟环境修复有限公司”。

2013年8月1日,经股东会决议同意,增资2000万元,新增的注册资本由彭金梅以货币出资2000万元;同意王惠珍将其持有的苏州中晟67.70万元出资额转让给彭金梅。2013年8月1日,苏州明诚会计师事务所有限公司出具对出资情





况出具了“苏州明诚验字（2013）125号”《验资报告》。本次增资后，股东出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）	
王惠珍	592.30	19.11%	592.30	
彭金梅	2067.70	66.70%	2067.70	
冯建兴	440.00	14.19%	440.00	
合计	3100.00	100%	3100.00	

2015年5月27日，经股东会决议同意，彭金梅将其对苏州中晟2,067.70万元出资额转让给冯建兴。本次股权转让后，股东出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）	
王惠珍	592.30	19.11%	592.30	
冯建兴	2507.70	80.89%	2507.70	
合计	3100.00	100%	3100.00	

2015年8月25日，经股东会决议同意，王惠珍将其在苏州中晟的592.30万元出资额（占注册资本的19.11%）转让给冯贤恒。本次股权转让后，股东出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）	
冯贤恒	592.30	19.11%	592.30	
冯建兴	2507.70	80.89%	2507.70	
合计	3100.00	100%	3100.00	

2015年9月14日，苏州中晟召开2015年第一次临时股东大会，审议通过了《关于成立苏州中晟环境修复股份有限公司的议案》《关于制定〈苏州中晟环境修复股份有限公司章程〉的议案》等议案，同意将中晟有限变更设立为股份有限公司。

2016年3月2日，苏州中晟股票在股转系统挂牌并公开转让，证券简称为“中晟环境”，证券代码为835864。

2016年5月10日，苏州中晟召开2016年第一次临时股东大会，审议通过上述议案，同意苏州中晟发行不超过1188万股股份，每股价格1.50元。



2016年6月23日,致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具“致同验字(2016)第321ZB0014号”《验资报告》,截至2016年6月23日止,苏州中晟已收到股东认缴股款1,782万元,其中股本1,188万元,资本公积594万元。本次发行完成后,中晟环境的股权结构如下所示:

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	冯建兴	2,945.70	68.70%
2	冯贤恒	652.30	15.21%
3	许国栋	50.00	1.17%
4	张鸿斌	50.00	1.17%
5	蔡志军	30.00	0.70%
6	许承就	30.00	0.70%
7	董寿源	30.00	0.70%
8	莫建刚	25.00	0.58%
9	金红兵	25.00	0.58%
10	奚建明	15.00	0.35%
11	费业	15.00	0.35%
12	潘澄	5.00	0.12%
13	吴廷辉	5.00	0.12%
14	蔡慧	5.00	0.12%
15	邵犇华	5.00	0.12%
16	钱建林	200.00	4.66%
17	陈建学	200.00	4.66%
	合计	4,288.00	100.00%

2017年4月28日,蔡慧与中晟环境员工吴大龙签订《股份转让协议书》,约定蔡慧将其持有的苏州中晟5万股股份以7.5万元的价格转让给吴大龙。

2017年8月18日,苏州市吴中金融控股有限公司分别与钱建林、陈建学签订《股份转让协议》,约定钱建林、陈建学将各自持有的苏州中晟200万股股份(分别占苏州中晟总股本的4.66%)以1,680万元的价格转让给吴中金控。2017年8月18日,苏州市吴中金融控股有限公司与冯建兴、冯贤恒签订《交易协议》,约定冯建兴、冯贤恒分别将其持有的中晟环境2,130万股、471.60万股股份(分别占中晟环境总股本的49.67%、11.00%)以17,892万元、3,961.44万元的价格转让给苏州市吴中金融控股有限公司。本次股权转让后,股东出资情况如下:

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	苏州市吴中金融控股有限公司	3,001.60	70.00%
2	冯建兴	815.70	19.02%
3	冯贤恒	180.70	4.21%



4	许国栋	50.00	1.17%
5	张鸿斌	50.00	1.17%
6	蔡志军	30.00	0.70%
7	许承就	30.00	0.70%
8	董寿源	30.00	0.70%
9	莫建刚	25.00	0.58%
10	金红兵	25.00	0.58%
11	奚建明	15.00	0.35%
12	费业	15.00	0.35%
13	潘澄	5.00	0.12%
14	吴廷辉	5.00	0.12%
15	吴大龙	5.00	0.12%
16	邵犇华	5.00	0.12%
	合计	4,288.00	100.00%

苏州中晟在股转系统里的其他交易情况：

序号	转让时间	转让方	转让股数（股）	转让价格（元/每股）	受让方
1	2018/5/25	冯建兴	1000	8.41	曹义海
2	2018/8/8	曹义海	1000	8.41	冯贤恒

2019年6月25日，邵犇华与冯建兴签订《股份转让协议书》，约定邵犇华将其持有的苏州中晟5万股股份以42万元的价格转让给冯建兴。本次股权转让后，股东出资情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	苏州市吴中金融控股有限公司	3,001.60	70.00%
2	冯建兴	820.70	19.14%
3	冯贤恒	180.70	4.21%
4	许国栋	50.00	1.17%
5	张鸿斌	50.00	1.17%
6	蔡志军	30.00	0.70%
7	许承就	30.00	0.70%
8	董寿源	30.00	0.70%
9	莫建刚	25.00	0.58%
10	金红兵	25.00	0.58%
11	奚建明	15.00	0.35%
12	费业	15.00	0.35%
13	潘澄	5.00	0.12%
14	吴廷辉	5.00	0.12%
15	吴大龙	5.00	0.12%
	合计	4,288.00	100.00%

2020年6月江苏中晟高科环境股份有限公司(原江苏高科石化股份有限公司)收购苏州市吴中金融控股有限公司所持苏州中晟70%股权，苏州市木渎集团有限



公司收购冯贤恒、许国栋、张鸿斌、蔡志军、许承就、董寿源、莫建刚、金红兵、奚建明、费业、潘澄、吴廷辉、吴大龙所持苏州中晟共计 21% 股权。本次股权转让后，股东出资情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	江苏中晟高科环境股份有限公司	3,001.60	70.0000%
2	冯建兴	300.42	7.0061%
3	苏州市木渎集团有限公司	900.48	21.0000%
4	许国栋	15.00	0.3498%
5	张鸿斌	15.00	0.3498%
6	蔡志军	9.00	0.2099%
7	许承就	9.00	0.2099%
8	董寿源	9.00	0.2099%
9	莫建刚	7.50	0.1749%
10	金红兵	7.50	0.1749%
11	奚建明	4.50	0.1049%
12	费业	4.50	0.1049%
13	潘澄	1.50	0.0350%
14	吴廷辉	1.50	0.0350%
15	吴大龙	1.50	0.0350%
	合计	4,288.00	100.00%

截止本次评估基准日，苏州中晟股权比例未再发生变化。

### 3、主要的长期股权投资情况

评估基准日时，苏州中晟环境修复有限公司下属有 4 家独立核算企业，苏州中晟环境修复有限公司账面记录长期股权投资账面值 28,065,626.40 元。明细如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值（元）
1	苏州中晟排水有限公司	2017年11月	100%	10,000,000.00
2	苏州中晟管网有限公司	2018年8月	100%	10,000,000.00
3	苏州和协环境评价咨询有限公司	2008年10月	100%	2,065,626.40
4	苏州中晟新环境管理有限公司	2018年5月	100%	6,000,000.00
	合计			28,065,626.40

注：2020年1月苏州恒市金建筑工程有限公司更名为苏州中晟新环境管理有限公司。

长期股权投资一：

公司名称：苏州中晟排水有限公司

统一社会信用代码：91320506MA1T8XL88Y

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）



法定住所：苏州吴中经济开发区越溪街道吴中大道 1368 号 3 幢

法定代表人：许国栋

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2017 年 11 月 9 日

营业期限：2017 年 11 月 9 日至----

经营范围：污水治理、污泥治理、河湖治理；水利工程设计与施工、市政工程设计与施工；环境污染治理设施运营管理；市政设施维护；销售：环保设备、净水剂。（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）

评估基准日时，苏州中晟排水有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）
苏州中晟环境修复有限公司	1,000.00	100.00	1,000.00
合计	1,000.00	100.00	1,000.00

苏州中晟排水有限公司 2020 年至 2022 年的财务数据如下：

金额单位：人民币万元

报告日期	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总计	10,454.98	8,389.46	12,252.34
负债合计	2,327.35	2,674.32	3,857.38
净资产	8,127.63	5,715.14	8,394.96
报告日期	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	13,003.61	15,631.36	13,049.40
利润总额	4,090.40	4,952.92	3,153.14
净利润	3,476.37	4,215.14	2,679.82

以上数据中 2020 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度至 2022 年度的经营成果经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所审计，出具了“容诚审字[2023]215F0149 号”标准无保留意见的《审计报告》。

长期股权投资二：

公司名称：苏州中晟管网有限公司

统一社会信用代码：91320506MA1X21GJXJ

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：苏州吴中经济开发区越溪街道吴中大道 1368 号 3 幢第十层 1001



法定代表人：蔡华

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2018年8月15日

营业期限：2018年8月15日至----

经营范围：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；建设工程设计；检验检测服务；建设工程质量检测；测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：智能水务系统开发；市政设施管理；建筑材料销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备租赁；专业设计服务；泵及真空设备销售；环境保护专用设备销售（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）

评估基准日时，苏州中晟管网有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）
苏州中晟环境修复有限公司	1,000.00	100.00	1,000.00
合计	1,000.00	100.00	1,000.00

苏州中晟管网有限公司 2020 年至 2022 年的财务数据如下：

金额单位：人民币万元

报告日期	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
资产总计	18,739.94	24,339.55	13,733.41
负债合计	8,143.81	19,234.82	9,617.89
净资产	10,596.13	5,104.73	4,115.52
报告日期	2020年度	2021年度	2022年度
营业收入	12,686.24	12,343.19	2,448.42
利润总额	4,257.35	4,806.49	-1,197.49
净利润	3,183.52	3,604.73	-989.21

以上数据中 2020 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度至 2022 年度的经营成果经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所审计，出具了“容诚审字[2023]215F0151 号”标准无保留意见的《审计报告》。

长期股权投资三：

公司名称：苏州和协环境评价咨询有限公司



统一社会信用代码：91320506681620693Y

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：苏州吴中经济开发区越溪街道吴中大道 1368 号 3 幢 7 楼

法定代表人：吴廷辉

注册资本：50 万人民币

成立日期：2018 年 8 月 15 日

营业期限：2018 年 8 月 15 日至----

经营范围：建设项目环境影响评价咨询；环境保护治理技术的咨询；室内环境检测、治理。（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）

评估基准日时，苏州和协环境评价咨询有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）
苏州中晟环境修复有限公司	50.00	100.00	50.00
合计	50.00	100.00	50.00

苏州和协环境评价咨询有限公司 2020 年至 2022 年的财务数据如下：

金额单位：人民币万元

报告日期	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总计	1,022.38	688.58	3,666.80
负债合计	76.60	435.76	3,362.73
净资产	945.78	252.82	304.07
报告日期	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	296.33	330.16	186.38
利润总额	146.74	191.35	52.91
净利润	135.54	177.82	51.24

以上数据中 2020 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度至 2022 年度的经营成果经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所审计，出具了“容诚审字[2023]215F0148 号”标准无保留意见的《审计报告》。

长期股权投资四：

公司名称：苏州中晟新环境管理有限公司

统一社会信用代码：91320508MA1WGFEQ88

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）



法定住所：苏州吴中经济开发区越溪街道吴中大道 1368 号 3 幢 7 楼

法定代表人：许承就

注册资本：1000 万人民币

成立日期：2018 年 5 月 4 日

营业期限：2018 年 5 月 4 日至----

环境污染治理设施运营管理；企业管理服务；污水处理工程、环保工程、净化工程、水利水电工程、市政工程、土石方工程、河道整治及清淤工程、景观绿化工程的设计与施工；销售：环保设备、水处理设备、非危险性化工产品、净化设备及配件。危险废物经营；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（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）

评估基准日时，苏州中晟新环境管理有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）
苏州中晟环境修复有限公司	1000.00	100.00	1000.00
合计	1000.00	100.00	1000.00

苏州中晟新环境管理有限公司 2020 年至 2022 年的财务数据如下：

金额单位：人民币万元

报告日期	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总计	270.09	407.76	2,788.77
负债合计	19.28	43.38	2,274.21
净资产	250.80	364.38	514.56
报告日期	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	177.91	380.63	532.52
利润总额	79.00	167.44	154.49
净利润	75.86	159.30	150.19

以上数据中 2020 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度至 2022 年度的经营成果经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所审计，出具了“容诚审字[2023]215F0150 号”标准无保留意见的《审计报告》。

#### 4、影响企业经营的宏观、区域经济因素

##### (1) 国家、地区有关企业经营的法律法规和政策





序号	名称	发布单位	发布时间	主要内容
1	《建设工程质量管理条例》（2019年修订）	国务院	2019.04.23	施工单位应当依法取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程。禁止施工单位超越本单位资质等级许可的业务范围或者以其他施工单位的名义承揽工程。禁止施安徽省通源环境节能股份有限公司招股说明书（注册稿）1-1-108 工单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽工程。施工单位不得转包或者违法分包工程
2	《中华人民共和国建筑法》（2019年修订）	全国人民代表大会常务委员会	2019.04.23	建筑工程的发包单位可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购一并发包给一个工程总承包单位，也可以将建筑工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项发包给一个工程总承包单位；但是，不得将应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位
3	《中华人民共和国循环经济促进法》（2018年修订）	全国人民代表大会常务委员会	2019.01.01	各类产业园区应当组织区内企业进行资源综合利用，促进循环经济发展。国家鼓励各类产业园区的企业进行废物交换利用、能量梯级利用、土地集约利用、水的分类利用和循环使用，共同使用基础设施和其他有关设施。县级以上人民政府应当支持企业建设污泥资源化利用和处置设施，提高污泥综合利用水平，防止产生再次污染
4	《中华人民共和国环境影响评价法》（2018年修订）	全国人民代表大会常务委员会	2018.12.29	建设单位可以委托技术单位对其建设项目开展环境影响评价，编制建设项目环境影响报告书、环境影响报告表；建设单位具备环境影响评价技术能力的，可以自行对其建设项目开展环境影响评价，编制建设项目环境影响报告书、环境影响报告表。编制建设项目环境影响报告书、环境影响报告表应当遵守国家有关环境影响评价标准、技术规范等规定
5	《中华人民共和国水污染防治法》（2017年修订）	全国人民代表大会常务委员会	2018.01.01	城镇污水集中处理设施的运营单位按照国家规定向排污者提供污水处理的有偿服务，收取污水处理费用，保证污水集中处理设施的正常运行。收取的污水处理费用应当用于城镇污水集中处理设施的建设运行和污泥处理处置，不得挪作他用
6	《中华人民共和国环境保护税法》	全国人民代表大会常务委员会	2018.01.01	依法设立的城乡污水集中处理、生活垃圾集中处理场所超过国家和地方规定的排放标准向环境排放应税污染物的，应当缴纳环境保护税。企业事业单位和其他生产经营者贮存或者处置固体废物不符合国家和地方环境保护标准的，应当缴纳环境保护税



7	《中华人民共和国招标投标法》 (2017年修订)	全国人民代表大会常务委员会	2017.12.27	在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购,必须进行招标:(一)大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目;(二)全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资安徽省通源环境节能股份有限公司招股说明书(注册稿)1-1-109的项目;(三)使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目
8	《建设项目环境保护管理条例》 (2017年修订)	国务院	2017.10.01	建设项目需要配套建设的环境保护设施,必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用
9	《污染地块土壤环境管理办法(试行)》	环境保护部	2017.07.01	污染地块治理与修复期间,土地使用权人或者其委托的专业机构应当采取措施,防止对地块及其周边环境造成二次污染;治理与修复过程中产生的废水、废气和固体废物,应当按照国家有关规定进行处理或者处置,并达到国家或者地方规定的环境标准和要求
10	《中华人民共和国环境保护法》 (2014年修订)	全国人民代表大会常务委员会	2015.01.01	国家鼓励和引导公民、法人和其他组织使用有利于保护环境的产品和再生产品,减少废弃物的产生。国家机关和使用财政资金的其他组织应当优先采购和使用节能、节水、节材等有利于保护环境的产品、设备和设施。地方各级人民政府应当采取措施,组织对生活废弃物的分类处置、回收利用
11	《城镇排水与污水处理条例》	国务院	2014.01.01	国家鼓励采取特许经营、政府购买服务等多种形式,吸引社会资金参与投资、建设和运营城镇排水与污水处理设施。县级以上人民政府鼓励、支持城镇排水与污水处理科学技术研究,推广应用先进适用的技术、工艺、设备和材料,促进污水的再生利用和污泥、雨水的资源化利用,提高城镇排水与污水处理能力
12	《生态环境部关于印发城市黑臭水体治理攻坚战实施方案的通知》	住建部	2018年10月	坚持统筹兼顾、整体施策,全方位、全过程实施城市黑臭水体治理。通过加快城市环境基础设施建设、完善长效机制,从根本上解决导致水体黑臭的相关环境问题
13	《关于全面加强生态环境保护坚决打好污染防治攻坚战的意见》	国务院	2018年06月	明确了蓝天、碧水和净土保卫战的目标;2020年,全国地级及以上城市空气质量优良天数比率达到80%以上;全国地表水I~III类水体比例达到70%以上,劣V类水体比例控制在5%以内;近岸海域水质优良比例达到70%左右;受污染耕地安全利用率达到90%左右

## (2) 国家、地区经济形势及未来发展趋势

### ①国内宏观经济形势

全年国内生产总值 1210207 亿元,按不变价格计算,比上年增长 3.0%。分产业看,第一产业增加值 88345 亿元,比上年增长 4.1%;第二产业增加值 483164



亿元，增长 3.8%；第三产业增加值 638698 亿元，增长 2.3%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 4.8%，二季度增长 0.4%，三季度增长 3.9%，四季度增长 2.9%。从环比看，四季度国内生产总值与三季度持平。

## ②地区经济形势

初步核算，2022 年江苏省实现生产总值 122875.6 亿元，按不变价格计算，比上年增长 2.8%。其中，第一产业增加值 4959.4 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 55888.7 亿元，增长 3.7%；第三产业增加值 62027.5 亿元，增长 1.9%。

## 5、企业所在行业现状与发展前景

环保技术一直以来都是环境科学、生态学、物理化学、生物学、材料学、地质学、水文学等多学科技术在污染物治理和环境修复场景下的集成式和创新式应用。近年随着我国环境法律法规的不断完善与监管督查的日趋严格，一系列适合我国目前经济技术发展水平、经济实用的固废污染和水污染防治技术得到广泛推广和应用。

未来进一步促进物理化学等基础学科以及新型材料、高端制造、生物技术、新能源、智能监测等新兴技术与中国环保应用场景有效集成与融合，突破关键技术瓶颈，开发新型材料和高端装备，提高资源化利用水平，真正实现绿色循环经济将是固废污染和水污染防治技术的主攻方向。

水资源作为有限的、不可或缺的资源，是人类社会生存和发展的重要物质基础。我国水资源储量丰富，但人均水资源仅 2,000 立方米左右，约为全世界人均水资源平均水平的 1/4，是全球人均水资源最贫乏的国家之一，同时随着工业化及城镇化建设的推进，污水排放量急剧增加，大量未经处理的污水直接排入自然水体，造成大量的湖泊和河流的水质恶化，部分区域水生态遭受严重破坏，一定程度上影响到了我国的水资源安全和人们的居住环境。

根据生态环境部发布的《2021 中国生态环境状况公报》，全国地表水 I-III 类断面比例为 84.9%，同比上升 1.5 个百分点，“十三五”以来，实现“六连升”。重点流域水质持续改善，长江、珠江流域等水质持续为优，黄河流域水质明显改



善，淮河、辽河流域水质由轻度污染改善为良好。全国地下水 I-IV 类水质点位比例为 79.4%。地级及以上城市监测的 876 个在用集中式生活饮用水水源水质达标率为 94.2%，总体保持稳定。

土壤污染加重趋势得到初步遏制，全国受污染耕地安全利用率稳定在 90% 以上，重点建设用地安全利用得到有效保障，农用地土壤环境状况总体稳定。全国城市声环境质量总体向好，324 个地级及以上城市各类功能区昼间达标率为 95.4%，同比上升 0.8 个百分点；夜间为 82.9%，同比上升 2.8 个百分点。辐射环境质量和重点设施周围辐射环境水平总体良好。单位国内生产总值二氧化碳排放下降达到“十四五”序时进度。

总体上看，近年随着生态环境治理和投资力度的不断增强，我国各项水环境指标总体稳中向好，但整体看，优良水质（III 类以下）以下水体仍占有较高的比例，部分支流和小流域水质较差，跨界河流治理相对滞后，一些地区考核断面水质出现反弹，部分水域治理难度依然较大，严峻的水污染现状直接推动本行业发展。

#### （1）行业发展的有利因素

①我国经济结构调整及相关规划、战略的落实将为行业提供良好的成长空间

环境服务业是受环保法规、产业政策影响很大的产业。在法律监管趋于严格，政策扶持力度不断加大的背景下，环境服务业将迎来快速增长期。随着经济的持续发展、城市化进程和工业化进程的不断加快，环境污染问题日益成为影响全体国民生活质量的重要问题。水污染、雾霾问题、毒地事件的屡屡发生大大刺激了民众对良好环境的强烈需求，国家各部门对环保的重视程度也越来越高。“十三五”规划将生态文明建设提升到新高度，相关的具体环保政策、法规陆续落地，从顶层设计到具体政策措施都明确了环境服务业的发展方向，环境服务业的市场空间将保持乐观上升的态势。

以水环境服务项目为例，我国水环境服务市场需求巨大，公司的业务板块面临着良好的市场机会。一方面，遏制环境污染，改善环境质量，已成为当前中国



社会强烈的呼声和愿望，也成为环境保护最紧迫的任务，下游行业将对水环境服务产生巨大的需求；另一方面，随着新《环境保护法》《水污染防治行动计划》等法律法规的推出和落地，为环境保护进一步建立了新的市场规划和管理标准，并提出了有利于行业发展的政策导向，为发展以技术和资本为依托的水环境综合服务奠定了基础，为具有技术和资本优势的水环境服务企业的发展创造了良好的市场条件。

### ②国家环境执法和监管力度的持续加大

2014年11月12日，国务院办公厅印发《关于加强环境监管执法的通知》，部署全面加强环境监管执法，严惩环境违法行为，加快解决影响科学发展和损害群众健康的突出环境问题，着力推进环境质量改善。环保部以新环保法出台为契机，把2015年确定为新环保法实施年，专门出台实施方案，细化任务、分工和举措，制定实施细则，为基层环境执法提供指导和规范，如环保部发布的《环境保护主管部门实施按日连续处罚办法》等都持续推进了环境执法力度，严查偷排、漏排事件，加大排污企事业单位环境违法成本，推进环境监管效率的提升。

此外，环境司法取得重大进展。最高人民法院、最高人民检察院发布办理环境污染刑事案件的司法解释，最高人民法院出台审理环境民事公益诉讼案件、环境侵权责任纠纷案件适用法律若干问题解释，建立起了行政执法与刑事司法协调配合机制。随着环境监管执法趋严、趋实，环保守法的新常态正在逐步形成，地方政府保护环境的责任意识、排污企业的守法意识、公众的监督意识都有了较大提升。

### ③环境技术服务市场化程度持续提升

环保部门已经初步形成对环境技术服务实施专业第三方购买的意识，在环境评价与评估、环境监测等环境服务领域，政府不断推进对第三方机构专业化服务的采购，以借助市场化手段，加强行业的监督管理能力，并提升管理的效率和水平。在环境技术服务业中，环评与审批部门的脱钩工作已经完成，行业市场化程



度快速提高，这使得资源、人才、市场向优势企业集中，提高了行业集中度，促进优势企业做大做强。

#### ④公众环保意识和企业社会责任意识的提高

随着我国经济的发展和人民生活水平提高，以及国家环保宣传力度的加大，“美丽中国”概念日益深入人心，公众环保意识和企业社会责任意识的逐渐提升，越来越多的企业将履行环境保护责任作为自己目标之一，越来越多的企业追求更加专业化的环境服务，这将推动企业环保投资的进一步增长。

### (2) 不利因素

#### ①行业供需两端还存在矛盾之处

环境服务业市场供需两侧还没有很好的对接。一方面，环境服务的潜在需求没有被完全激发出来，大量环境问题的爆发显示国内环境服务业市场还存在诸多空白之处；另一方面，目前环境服务企业的供给水平存在一定程度的不足和结构不合理，少数具备较强资金、技术、运营管理实力的大型环境服务集团通过资本手段开展了一定程度的资源整合，但在环境修复、流域治理等领域，以现有的集成服务能力还远不能满足需求。

#### ②环境服务业部分业务领域行业规范有待完善

目前，环境服务部分领域行业规范尚不健全，如以土壤（地下水）修复、农村水环境治理、VOCs 治理等为代表的新兴环境治理服务领域，还缺少相应的技术政策、环境技术标准体系、工程技术规范。此外，部分业务价格形成机制还没有完全理顺，特别是在污泥处理处置、餐厨垃圾处理等领域，这些都在一定程度上制约了环境服务业的发展。

#### ③市场集中度低，整体技术水平不高

环境服务业还存在无序竞争、恶性竞争的现象，这在一定程度上对市场机制的健康运行造成了不利影响。行业整体集中度较低，行业内缺乏骨干企业，大部分企业规模小、资金实力不足、专业化程度不高、技术水平不高。

#### ④细分领域政策存在不确定性



虽然环保行业整体上呈现政策力度大、监管强度高等特点，但在细分业务领域政策的不确定性仍将给企业发展带来新的挑战。以建设项目环评业务为例，随着国家“简政放权”的不断推进，目前环评资质已全面取消，业务门槛的降低使得相关业务从业者的能力水平参差不齐，进一步加剧了无序竞争、恶性竞争的现象。

(3) 行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和季节性特征等

①行业特有的经营模式

环境技术服务主要通过开展分析调查、技术研发、技术咨询等方式，出具满足客户需求的报告，提供问题解决方案。环境工程服务根据经营服务形式的不同，可分为建设期服务、运营期服务和投资运营服务三大类型。以水处理工程业务为例，行业内比较常见且特有的经营模式有：

经营服务类别	经营模式	实施方式
建设期服务	EPC 模式	指受客户委托，按照合同约定提供环境工程的设计、设备采购、工程施工、安装调试、试运行（竣工验收）等全过程或若干阶段的服务，并对建设工程的质量、安全、工期、造价全面负责
运营期服务	OM 模式	指由客户建设污水处理等环境处理设施，建成后委托企业进行专业化运营，并支付一定的运营费用。降低了客户运营成本，同时降低企业前期资金投入风险
投资运营服务	BOT 模式	指由企业与其授权方签订《特许经营协议》，由企业新设项目公司，在协议约定的期限内，由项目公司承担污水处理设施投资、建设、运营。在运营期间，项目公司向政府收取污水处理费用，以此来支付运营成本并获取投资回报。特许经营期结束，项目公司将污水处理设施整体无偿移交给政府
	TOT 模式	指由政府或其授权方将建设好的污水处理设施在一定期限内的特许经营权有偿转让给企业进行运营管理。企业向政府收取污水处理费用，以此来支付运营成本并获取投资回报。特许经营期结束，企业将污水处理设施整体无偿移交给政府部门或其授权方
	BT 模式	指企业作为项目的投资商及建设承包商，在项目建设完成以后，将项目整体移交给政府，移交后政府分期支付项目投资款及相应的投资回报

②行业的周期性、区域性和季节性特征

<1>行业的周期性

环境服务业具有一定的政策驱动和投资驱动特征，其发展与国家的政策法规和政府干预、引导密切相关。从环境污染治理投资增速与 GDP 增速的相关性分析来看，两者之间存在着一定的正相关。从细分领域来看，环境研究与规划业务中



的规划类业务呈现一定的周期性变化特征（基本每 5 年周期波动），与国家历次的环保规划基本相对应，存在一定的政策依赖性与驱动性。

同时，固定资产投资周期性、政策的波动会对其行业产生一定影响。公司与项目建设相关的业务具有典型的投资驱动特征，固定资产投资周期性波动会引起该行业波动。但整体上看，随着近年来政府投资的不断增加，从长期来看，行业将保持持续上升态势。其他与项目建设无显著联系的业务不存在周期性。

### <2>行业的区域性

公司业务具有一定的区域性。传统企业多为国家或地方事业单位，业务局限于单位所属地方或系统内，具有很强的行业、区域、专业壁垒。随着国民经济的增长、对环保的不断重视，行业的市场化程度迅速提高。当前，转型的专业类企业、新兴的民营企业、改制企业等纷纷参与到行业竞争中，行业市场化程度逐步改善，但行业区域性特征并未完全消除，仅有部分行业内具有影响力的企业取得了一定的外部区域市场份额。

### <3>行业的季节性

环保水处理行业没有明显的季节性特征。对于居民用水来说，按照一般生活习惯，一年中夏季用水需求量和污水排放量一般大于冬季用水量，因而夏季的污水处理量相对于冬季也较大，但两者差异较小，不具备明显的季节性特征。

（4）企业所在行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展对本行业发展的有利和不利影响

#### ①上游行业的影响

环保水处理产业链上游一方面包括水处理行业的科研、规划设计等。科研指水处理行业中若干环节(例如给水和排水)的研究，技术、工艺、专利的研究等；规划设计行业主要包括城市给水工程规划、城市排水工程、再生水利用规划、城市节水规划、防洪与雨洪利用规划、水资源战略、水资源管理体制和制度以及水资源的权属管理等内容。





另一方面，环保水处理行业的上游还包括水处理行业污水治理设备的制造商；水处理药剂供应商以及原材料供应商等，主要包括：膜、泵、PVC管、钢材、检测设备、五金配件、电气配件等设备材料制造商；涉及土建工程的污水治理项目的上游企业还包括水泥、沙石等土建材料提供商或工程建设承包商；污水治理运营项目的上游企业包括各类型污水处理所需酸、碱等化学药剂的生产企业等。从污水处理设备来看，由于国内污水处理设备技术含量较低，污水处理的高端设备主要依靠进口，而这些进口设备主要由国外大型水务企业生产，此类企业规模较大，产品从品牌和技术上都拥有竞争力，有较高的议价能力。污水处理行业在与污水处理设备制造商的议价能力较弱。污水处理药剂供应商规模大小不等，由于药剂是污水处理过程中必备关键环节，行业对污水处理药剂的需求量较大，因此污水药剂行业对污水处理行业议价中有较强的议价能力。总体而言，因上游行业竞争相对充分、产品替代性较强，不存在对上游少数厂家严重依赖的情况。

## ②下游行业的影响

环保水处理行业的下游用户以公共机构、事业单位和具有污水处理企业为主，主要包括：城镇污水集中处理厂；电子电镀、金属采矿、冶金、印染、皮革、食品加工等工业企业及工业园区。环保水处理的下游行业是一个兼具买方和卖方垄断的势力的市场，即买卖双方都有向对方施压的筹码。对下游卖方而言，企业核心竞争力的关键在于其整合能力，既包括对上游供应商的整合，也包括对产品、项目、市场、资金以及技术等各要素的整合。近年来，在处理与污染防治领域，全国重点流域水污染防治计划项目的开工率明显提高，城市污水处理厂建设项目。进度加快。在水处理技术与设备方面，生物法与物化法相结合，生物法中厌氧与好氧工艺相结合，是处理工业废水的发展趋势，废水深度处理技术成为水处理技术比较活跃的领域，城市污水处理设备向大型设备发展。

下游行业的客户的数量、所处行业的周期性、污水排放规模、排放标准、污水处理设施投资意愿、污水处理定价政策等因素决定了污水处理项目的需求量。

## 6、企业的业务分析情况

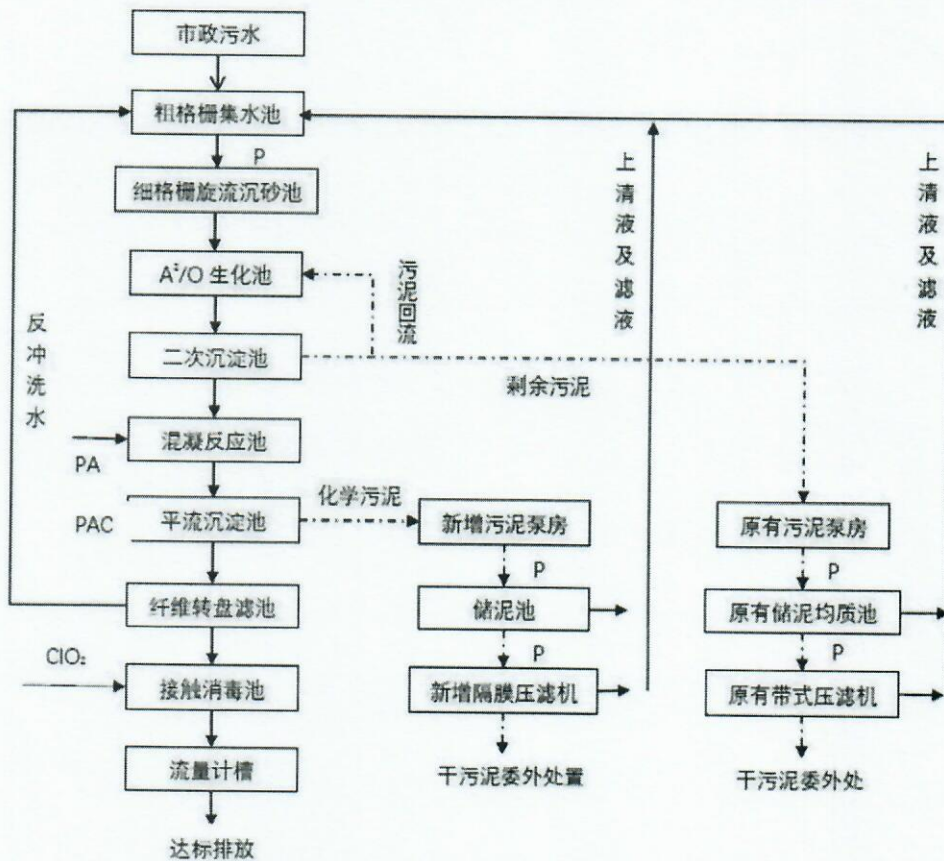


(1) 主要经营业务

① 污水处理厂委托运营

污水处理厂委托运营业务是指取得污水处理厂委托运营权后，利用污水处理厂的设施与设备，对城镇污水管网所收集的生活污水进行处理，去除其中的污染物质，再将净化达标后的污水排放入指定的水体的全过程。

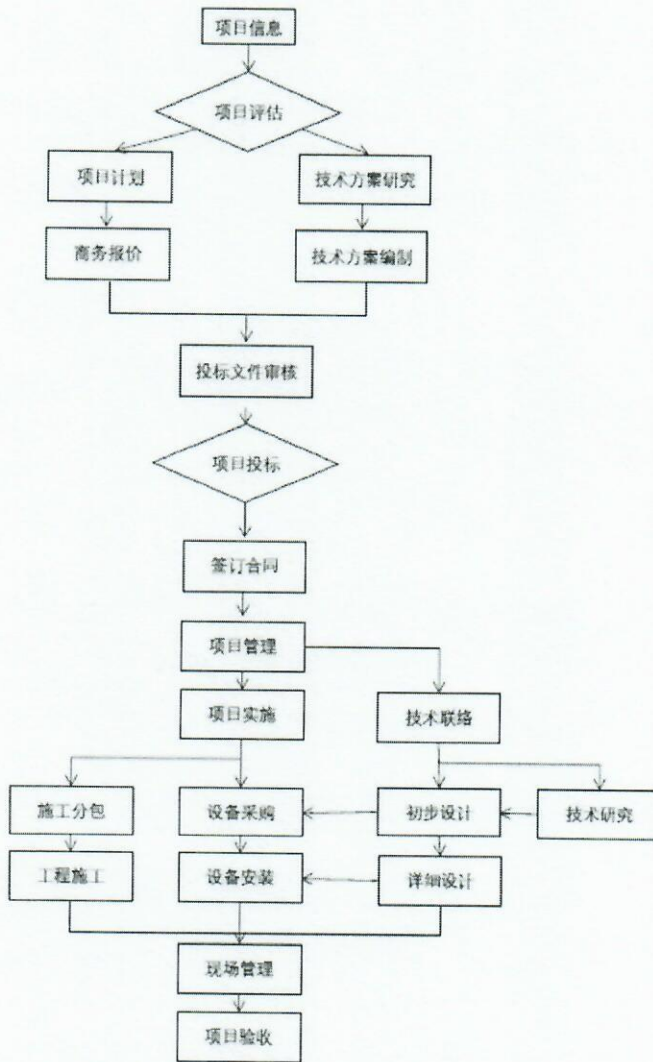
中晟环境在委托运营期内按照合同约定的进出水水质标准提供污水处理服务，负责污水处理设施的日常维护，接受委托方定期或不定期的检查。委托方按照实际处理水量/基本水量和合同约定的污水处理单价支付运营费用，并负责项目设施的更新改造。



② 环境工程 EPC 业务中晟环境的环境工程 EPC 业务主要以水处理相关环境工程为主，由设计、咨询、采购、施工、试运行（竣工验收）等全过程或若干阶段组成。采购主要指环保工程项目中所涉及的设备及材料，根据类别可分为通用



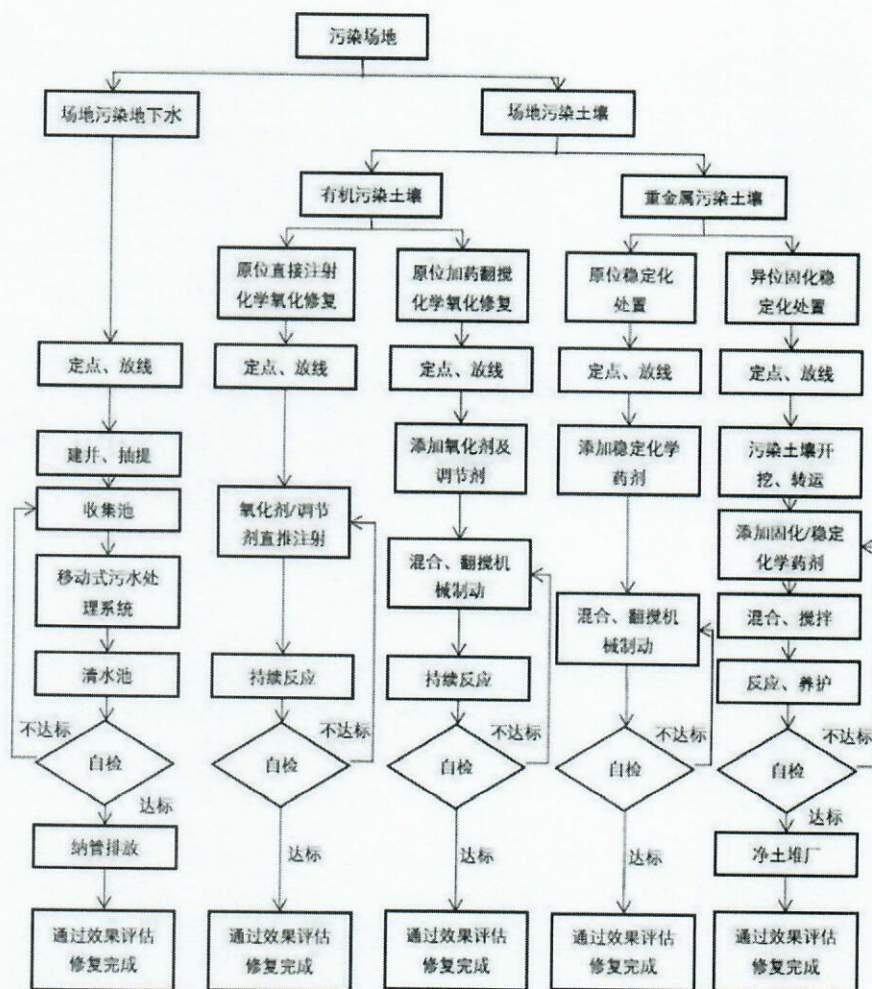
设备及专用设备，通用设备由中晟环境通过比价或招投标确定供应商；专用设备主要由中晟环境委托第三方定制生产。施工分为土建施工及设备安装，土建施工部分由中晟环境负责施工，部分由中晟环境或业主依法发包给具有相应资质的土建承包企业；设备安装部分由中晟环境承担，部分特种设备安装通过招标依法发包给具有相应资质的安装承包企业。试运行（竣工验收）一般由中晟环境配合提供服务，完成后将项目移交给业主。



③土壤修复业务土壤修复是指采用物理、化学或生物的方法固定、转移、吸收、降解或转化地块土壤中的污染物，使其含量降低到可接受水平，或将有毒有害的污染物转化为无害物质的过程。中晟环境土壤修复项目涵盖化工、电镀、印



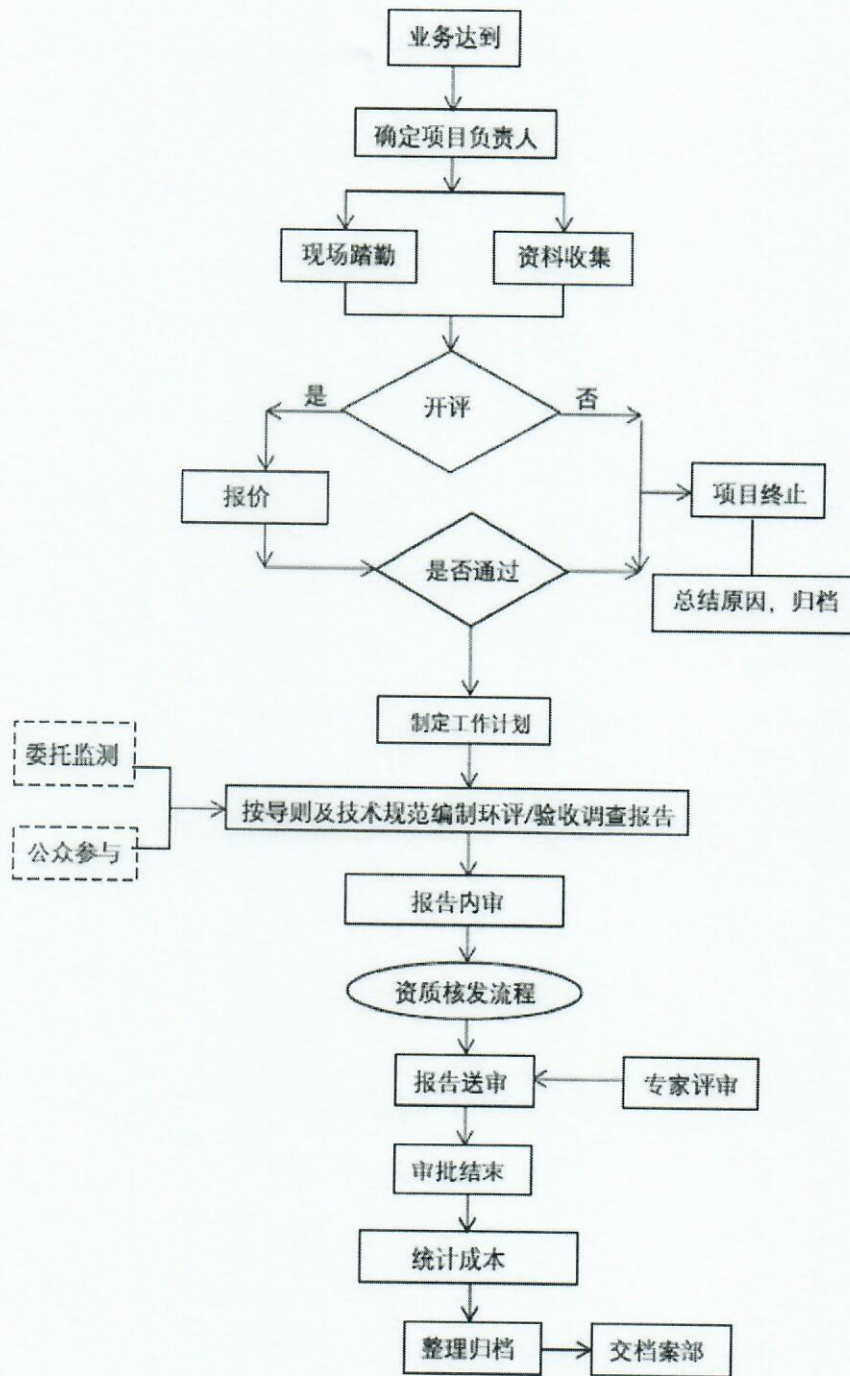
染、农药、电子、造纸、垃圾处置等各种用地行业类型，为政府及企业土地回购、上市挂拍、农业复垦、生态损害恢复、地块安全利用提供科学保障。



④环境咨询服务中晟环境环境咨询服务包括环境影响评价咨询和环境保护治理技术的各类环境咨询事务，主要为企事业单位及各级政府部门提供环境影响评价、竣工环保验收、环境监理、突发环境事件应急预案、环保管家、土壤状况调查等服务。中晟环境在环境影响评价、竣工环保验收等方面积累了一定的技术实践经验，业务范围涉及轻工、纺织、化工、石化及医药，机械、电子，金属冶炼及延压加工，建筑、市政公用工程，101 交通运输，社会服务和区域开发等多个领域。

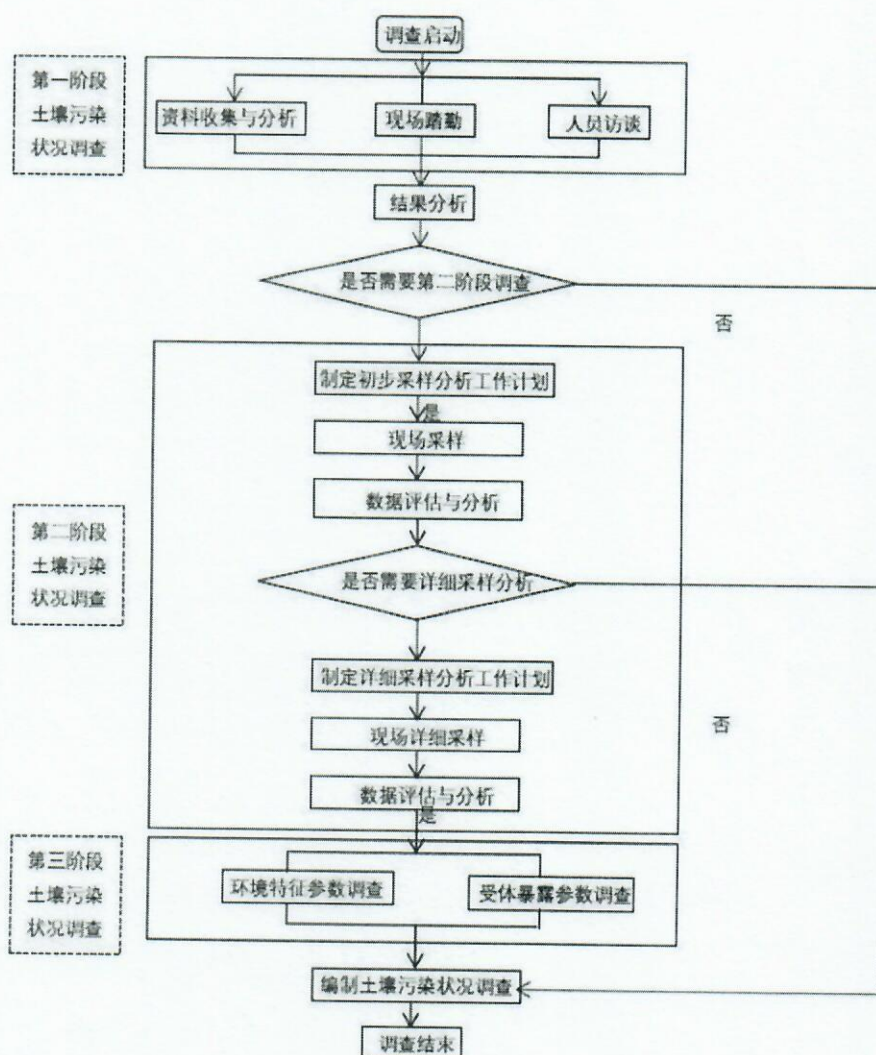
a 环评业务





b 土壤状况调查业务





## (2) 主要经营模式

### ① 采购模式

中晟环境已形成比较成熟的采购模式，具有规范的采购流程和内控措施，中晟环境主要原材料及辅助材料采购流程如下：

<1>建立合格供应商库，并定期对其进行评价各采购主体对所有供应商建立合格供应商目录，并每年进行一次合格供应商评审，评审其供货质量、信誉状况、售后服务态度、财务状况等，确保采购在合格供应商范围内实施。



<2>通过比价、招标等方式确定供应商采购主体根据项目建设或运营需要向公司报送请购单或采购计划，公司主管部门及采购部对请购单或采购计划进行审批。收到经批复后的请购单或采购计划后，采购主体通过比价、招标等方式，对供应商的品种、性能指标、报价、批量、运输和付款条件等情况进行比较，并草拟合同报批，经公司评审通过后签订合同实施采购。

<3>对采购标的物进行检验、验收采购员按合同约定交货进度，及时催促供应商按时发货。供应商送货到合同指定地点后，采购员会同仓库人员共同接收货物，根据采购合同、技术规格书、相关标准等对标的物进行验收。收货单由采购员、仓库保管员共同签字，并提交

## ②销售模式

中晟环境采取直接销售的销售模式，主要终端客户为工业企业、污水处理企业等。中晟环境主要通过协议谈判、参加公开招标和竞争性磋商三种方式开展营销。协议谈判是由中晟环境直接与客户接触，共同商谈合作细节，明确合同各方的权利与义务。中晟环境参加公开招标或竞争性磋商获得项目的过程包括获取项目信息、评价审议、组织投标、合同签订与项目执行、项目后评价等环节。入库单、计量单（质检单）作为发票附件。仓库管理人员核对采购计划（或采购申请），做到计划内材料全面入库。

## ③服务或运营模式

<1>污水处理设施运营业务委托运营的服务模式为中晟环境或其子公司与委托方签订相应的受托运营协议，由中晟环境运营团队在委托运营期内按照合同约定的具体服务内容，负责污水处理设施的日常运转及维护，并接受委托方定期或不定期的检查。污水处理设施运营的结算模式为：中晟环境按照合同约定的污水处理量、污水管网公里数以及相应的结算单价或服务价格，按月或按季度与委托方进行结算并收取相应的运营费用。

<2>环境工程 EPC 及土壤修复业务环境工程 EPC 业务及土壤修复业务均通过工程承包的方式进行，通过工程实施方式为客户提供环境治理设施的建造或土壤



修复系统服务，具体模式包括工程专业承包和工程总承包。一般通过签订相应的承包采购合同，明确承包范围、工期、合同价款及付款方式、质量标准、质保期等主要条款。合同签订后发包方支付合同总金额的一定比例作为预付款，公司根据合同约定的质量标准选择合格分包商及设备供货商，107 工程施工及设备安装调试过程中由项目部负责质量管理、工期管理及安全管理并接受发包方监理监督，工程完工或交付时由项目部按照国家工程竣工验收的有关规定，向发包方提供完整竣工资料及竣工验收报告，由发包方组织竣工验收。环境工程 EPC 及土壤修复业务的结算模式为：按照合同约定的付款进度，根据工程量及工程进度与客户进行结算。

<3>环境咨询服务环境咨询服务的一般模式为：在取得客户的咨询业务订单后，由中晟环境具体业务板块负责对咨询服务工作进行总体安排并实施，经过中晟环境评审之后交付客户并进行归档。环境咨询服务的结算模式为：中晟环境根据与客户约定的合同付款进度，在提供咨询服务后与客户进行结算并收取咨询服务费用。

#### ④盈利模式

中晟环境主要通过为客户提供环保服务获取合理利润，其主要方式有以下几种：提供污水处理设施委托运营服务收取运营服务费收入；提供环境工程 EPC 服务获得工程服务收入；提供土壤修复服务获得土壤修复服务费收入；提供环境咨询服务收取咨询服务费收入等。

#### (3) 企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

苏州中晟环境修复有限公司是国内从事废水工程、废气工程、土壤修复工程、环境评价咨询服务、土地调查技术服务及环保工程运营管理的企业之一。公司立足于苏州，经过多年努力已发展成为苏州及周边具有一定影响力的专业环保企业。特别在工业污水处理市场领域、土壤修复领域具有很强的专业技术团队。

目前，公司大力推动区域外市场，并取得良好的成绩。

苏州中晟环境修复有限公司的竞争优势：





### ①技术优势

公司为国家高新技术企业，公司专业技术人员长期深耕于环保行业，具有较强的自主研发能力及技术实践应用能力，在土壤修复工程、污水处理、环境工程等方面具有相对技术优势。

### ②人才优势

经过多年发展，公司在技术、市场、管理、运维各个领域积累了一批拥有丰富经验的员工，同时，公司核心管理团队精诚团结，以专业服务和敬业精神赢得了市场的认可和客户的信赖。人才优势将成为公司未来发展最为活跃的影响因素之一。

苏州中晟环境修复有限公司的竞争劣势：

#### ①公司规模相对较小，融资渠道单一

公司为典型的轻资产运营型企业，固定资产的整体规模较小，基本依靠自有经营积累增加资本实力，使得公司目前的资本规模较小。随着公司在环境工程方面的业务量不断增大，对资本规模提出了新要求，资本规模难以在短时间内通过自有积累迅速扩大，一定程度上制约了公司业务的扩张。在环境工程业务方面，公司部分竞争对手具有较丰富的融资渠道，能通过多种融资手段获取发展所需长期资金。公司业务转型及扩展时获取长期资金的能力有限，融资渠道单一，在一定程度上或将限制公司的快速发展。

#### ②外区域市场仍需拓展

公司传统市场领域在苏州地区，业务已涵盖至环境调查、环境评价、环境工程等领域，在业内具有一定的市场地位和品牌知名度。近年来随着行业市场化程度的逐渐提高，公司在上海、浙江、广东、江苏等国内主要省市均进行了业务拓展，并取得了一定的业务规模。但总体来说，公司在苏州地区以外业务占比较少。

## 7、企业的财务、资产分析和调整情况

### (1) 近三年财务状况、经营成果

苏州中晟环境修复有限公司（合并财务报表口径）财务状况、经营成果

金额单位：人民币万元



报告日期	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31
资产总计	65,628.29	80,731.59	62,826.36
负债合计	24,758.53	53,513.37	32,845.27
净资产	40,869.76	27,218.22	29,981.09
	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	47,476.74	56,225.78	34,678.77
利润总额	14,227.04	16,091.15	3,103.16
净利润	11,737.61	13,348.46	2,762.87

#### 苏州中晟环境修复有限公司（母公司财务报表口径）财务状况、经营成果

金额单位：人民币万元

报告日期	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31
资产总计	37,895.41	67,631.22	42,252.40
负债合计	14,444.42	49,307.84	23,017.53
净资产	23,450.99	18,323.38	19,234.88
	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	21,706.73	27,868.13	18,462.05
利润总额	5,694.22	22,653.88	980.77
净利润	4,906.98	21,872.39	911.50

受 2022 年苏州及上海疫情影响，公司业务无法开展，收入大幅下降，随着疫情消失，公司业务目前正在正常开展中。

以上数据中 2020 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度至 2022 年度的经营成果经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所审计，出具了“容诚审字[2023]215F0146 号”标准无保留意见的《审计报告》。

#### 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 2022 年 12 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）。

5、《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）。

6、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日，第十三届全国人大常委会第十五次会议审议通过了修订）。

7、《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）。

8、《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）。

### （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—企业价值》（中评协[2018]38号）。
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37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）。

### （三）权属依据

- 1、被评估单位（含下属长期投资单位）提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、公司章程。
- 3、机动车行驶证。
- 4、部分国产的购货发票和付款凭证资料。
- 5、专利证书相关权属证明。
- 6、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。
- 7、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、被评估单位提供的财务会计、在手合同及订单、经营方面的资料、未来收益的预测资料和其他相关资料。
- 3、从“同花顺 iFinD”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同行业上市公司财务数据及指标等。
- 4、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）。



- 5、《机电产品报价手册》（2023年，中国机械工业出版社）。
- 6、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。
- 7、向生产厂家或其代理商的询价记录。
- 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、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。
- 2、访谈记录。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

本次评估目的为江苏中晟高科环境股份有限公司收购苏州中晟环境修复有限公司时有业绩承诺，为此需要对苏州中晟环境修复有限公司股权进行评估，为经济行为提供价值参考。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路，是从企业资产购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据；收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，体现了企业收益预期运行的盈利能力和运行效率。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，其估值数据直接取材于市场，但由于目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的可比公司样本量较少，而较少的样本量会导致比较结果与实际出现较大的偏差。故根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估。

### （二）资产基础法介绍

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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体



模型如下：

股东全部权益评估值= $\sum$ 各项资产的评估值- $\sum$ 各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

#### 1、流动资产

##### (1) 货币资金

评估人员对现金进行了盘点,根据评估基准日至盘点日的现金收支倒轧评估基准日现金数,以经核实后的金额确定为评估值;评估人员对银行存款和其他货币资产,核查了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料,以经核实后的金额作为评估值。

##### (2) 应收票据及应收账款

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上,盘点应收票据。对背书转让的应收票据查看应收票据的背书印签;对不带息的票据核查票据出具日期和到期日;抽查应收票据的记账凭证;对应收票据的可回收性进行判断,核对无误后,以经核实后的金额确认评估值。

应收账款的主要内容为:工程款、运营服务等。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。本次按核实后的账面值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。

##### (3) 合同资产

评估人员首先获取其申报表与明细账、总账、报表进行核对,随后,评估人员结合记账凭证及销售合同对其账面值进行核实。本次评估以核实后的账面值作为评估值,坏账准备科目按零值计算。

##### (4) 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。

#### (5) 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。

#### (6) 存货

存货为在产品。具体的评估方法如下：

评估人员抽取了相关的记账凭证、合同进行核对，以验证核实账面金额。对于处于正常施工状态的在产品，主要以其发生成本作为价值估算依据，本次以核实后的账面值作为评估值。

### 2、长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、被投资企业营业执照、公司章程和验资报告等资料，确认母公司投资关系的合法性和真实性，并通过核实入账凭证等财务资料以验证账面值的准确性。

在本次评估中，全资子公司全面配合，并提供了基础评估资料。因此，评估人员采用同一评估基准日下与被评估单位相同的评估程序和评估方法，对被投资单位进行了整体评估，以被投资单位的评估后净资产乘以相应的股权比例（100%）得出其长期股权投资于评估基准日时的评估值。评估中所采用的评估方法、标准及尺度、各项资产及负债的评估过程等与母公司评估保持一致，以合理公允地反映各项长期投资在评估基准日时的市场价值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

### 3、固定资产—机器设备

苏州中晟环境修复有限公司申报的机器设备主要为潜望镜、冻干机、渗滤设备等环境检测修复机械设备。车辆为办公用车和工程用车；电子设备主要包括电脑、空调、办公家具等。委托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，对于企业购置较近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，采用成本法评估；对于无法找到近期二手交易案例的车辆，采用成本法估算。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。

成本法是指先估测委估设备的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后，得到委估设备评估值的方法。

成本法适用公式为：

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，委估设备整体设计、装备水平均较高，基准日时尚不存在超额运营成本，因此委估设备的功能性贬值取零。委估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估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) 成本法的确定

##### ① 重置成本的确定

##### A、机器设备

##### <1> 购置价

主要通过向生产厂家或代理商询价取得以及查阅机电产品报价系统。

##### <2> 设备的运杂费率、安装调试费、基础费

我们参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合委估设备的实际特点、安装要求以设备购置价为基础，按一定的比例选取。

##### <3> 专业及管理费用





专业及管理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、管理费用等，按照当地平均水平综合确定。

#### <4>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。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础 + 专业及管理费用) × 利率 × 工期 ÷ 2

#### ②车辆

以其现行购置价格，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

因本次评估的电子设备无需安装以其基准日购置价格确定重置价。

本次评估的机器设备、车辆和电子设备的重置成本中均不含增值税。

### (2) 综合成新率的确定

本次主要采用年限法确定设备成新率，即根据设备尚可使用年限和已使用年限计算确定其成新率。尚可使用年限主要根据设备完好程度、使用状况及工作环境、维护保养情况等因素综合分析，以及该类设备通常经济使用寿命年限确定。成新率的计算公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

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：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

里程法成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

### (3) 设备评估值的确定

设备评估值 = 重置成本 × 成新率



市场法：

①车辆：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估值设备的可比因素差异，并对这些因素逐项做出调整，由此确定被估值设备的价值。调整因素主要为制造出厂年限调整、实体状态调整（里程数）、使用强度、保险情况等。具体如下：

比准价=可比实例价格×个别因素修正系数

评估值=（案例 A 比准价+案例 B 比准价+案例 C 比准价）÷3；

②电子设备：采用类似二手设备收购价格作为评估值。

#### 4、使用权资产

使用权资产为租赁吴中区郭巷街道尹中南路 666 号和吴中区郭巷街道尹中南路 668 号两处的租金。其中，吴中区郭巷街道尹中南路 666 号的租赁期为 2021 年 1 月 1 日到 2023 年 12 月 31 日，含税年租金为 697,620.00 元；吴中区郭巷街道尹中南路 668 号的租赁期为 2020 年 1 月 1 日到 2023 年 12 月 31 日，含税年租金为 300,000.00 元。

评估人员首先获取使用权资产评估申报明细表、复核加计是否正确，并与总账数和明细账合计数核对是否相符；其次，获取租赁合同，并检查租赁合同中关于租赁款金额大小、支付方式、租赁期及租赁结束后相关资产的处置等主要内容，核查使用权资产计量是否恰当，了解使用权资产的账面价值构成。在核实无误的前提下，以核实后的金额作为评估值。

#### 5、无形资产—其他无形资产

苏州中晟环境修复有限公司申报的其他无形资产主要为企业外购的软件以及企业自主申请的专利、专利技术。

##### （1）外购的软件的评估

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。对于外购计算机软件类无形资产本次采用市价法评估，对 7 项外购软件网络询价，按不含税询价价格作为



评估值。

## （2）专利、专利技术的评估

无形资产价值评估方法可分为三种基本方法及其衍生方法，包括市场法、收益法和成本法。在成本法中，评估的基础是根据重建或重置评估对象的成本，扣除相关贬值，从而确定资产价值。收益法则是通过将评估对象的预期收益进行资本化或折现，以便确定其价值，具体应用形式包括增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。市场法则是通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础来确定评估对象价值。根据无形资产价值计量方式的差异，需要采用不同的评估技术方法。

在总价计量方式下，不但要求被评估无形资产和可比无形资产具有可比性（即用于比较的无形资产应该是相同或相似的无形资产），还要求被评估无形资产与可比无形资产两个无形资产相关的业务资产组具有可比性（即这两个业务资产组要功效、规模相同或相似）。现实交易中找到这样的“可比”的可比对象非常困难，因此通过总价计量方式的市场法评估一般不具有适用性。

从价计量方式下的无形资产评估通常不需要评估出无形资产的绝对价值，而是给出一个相对的比率（如收入分成率或利润分成率），同时结合无形资产自身的特征，考虑可比对象选择和差异分析调整的特殊要求。可比对象通过市场案例获得或者采用逻辑推算过程推算获得，其可操作性强。目前实务中将这种方法归入收益途径下节省许可费法中的一个步骤。

结合本次评估的目的和已收集的评估资料，我们的评估团队进行了市场调查。由于这些专利，或类似的专利在市场上并无活跃交易，因此无法获得足够的可比交易案例，市场法评估并不适用。

专利是人类创造性智力劳动的产物，它们的成本与价值之间的关联性较弱，因此不能仅以研发过程中投入的劳动来衡量其价值。同时，这些资产是由特定主体创造并获得特定许可的，受法律保护，通常禁止制作替代品。因此，专利是无法重置的，成本法评估也不适用。



在对类似专利的历史、现实状况以及发展前景进行分析后，我们考虑了这些资产已经应用的领域、历史实施数据、应用行业的发展前景和规模等因素。由于评估对象的未来收益可以预测且合理计量，收益期限可以确定，且经营风险可以合理度量，因此收益法评估是适用的。

综上所述，我们采用收益法对这些无形资产进行评估。

本项目评估人员具体应用“节省许可费折现法”评估无形资产。节省许可费折现法是指基于拥有无形资产等评估对象可以产生未来节省许可费的预期，并对所节省许可费采用适当的折现率折现后累加从而确定评估对象价值的一种评估方法。节省许可费通常是由与无形资产等评估对象类似或者相近的无形资产的平均许可费水平或者一般许可费取费率水平决定。

- 节省许可费折现法的评估思路

节省许可费折现法的具体思路是，测算由于拥有该项资产而节省的向第三方定期支付许可使用费的金额，并对该无形资产经济寿命期内每年节省的许可费支出通过适当的折现率折现到评估基准日时点，以此作为该项无形资产的价值。

- 节省许可费折现法的计算公式

$$\text{无形资产评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{KE_t}{(1+R)^t}$$

其中，K：无形资产分成率，即许可费率；E<sub>t</sub>：第t年分成基数；

n：许可期限，即收益期限；R：折现率。

## 6、长期待摊费用

评估人员首先获取长期待摊费用申报明细表，与明细账、总账、报表进行核对；然后通过查阅财务账簿，抽查原始发生凭证和每期摊销的凭证，核查其原始发生额及其构成、发生日期、摊销月数、每期摊销额等，核实款项的真实性，并进行了盘点核实。本次评估按照核实后的金额确认评估值。

## 7、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。

## 8、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。

### （三）收益法的简介

#### 1、评估测算过程

（1）指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料。

（2）与委托人和其他相关当事人进行沟通，了解被评估单位资产配置和使用情况，谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估。

（3）根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型和具体方法。

（4）根据被评估单位的具体情况选择恰当的预期收益口径，并保持折现率与预期收益的口径保持一致。

（5）委托人和其他相关当事人提供的企业未来收益资料是本评估报告收益法的基础，评估师与委托人和其他相关当事人对其进行多轮必要的调查、分析、判断，在被评估单位对其进一步修正、调整、完善后，作为被评估单位未来盈利预测的申报资料提交给评估机构，资产评估师结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成了未来收益预测。

（6）按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。

（7）综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。



(8) 根据企业提供产品或者服务的剩余经济寿命期情况、进入稳定期的因素分析详细预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等,选择恰当的方法估算详细预测期后的价值。

由于不可抗拒因素及不可预见因素可能对被评估单位的未来经营造成重大不利影响,上述对企业未来收益预测进行的必要分析、判断和调整不应当被认为是对被评估单位未来盈利能力实现的保证。

## 2、评估模型的选取

苏州中晟环境修复有限公司与其4家长期股权投资单位同属生态保护和环境治理行业,其子公司与母公司实为同一产业链,因此,本次对苏州中晟环境修复有限公司股东全部权益价值的收益法评估,我们采用了合并业务单元,母公司和所有子公司均纳入合并后的业务单元。本次收益法评估采用的企业自由现金流折现模型如下:

$$E=B-D-M$$

式中: $E$ : 评估对象的股东全部权益价值;

$B$ : 合并财务报表口径企业整体价值;

$D$ : 合并财务报表口径中付息债务价值;

$M$ : 合并财务报表口径中少数股东权益价值。

上式中,企业的整体价值  $B = P + \sum C_i$

其中: $P$ ——经营性资产价值;

$\sum C_i$ ——评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值。

### ①经营性资产价值

经营性资产价值( $P$ )计算公式:

$$P = \sum_{j=1}^n \frac{FCFF_j}{(1+R)^j} + \frac{FCFF}{R(1+R)^n}$$

其中: $FCFF_i$ : 第*i*预测期的企业自由现金流量;



FCFF: 稳定收益期的企业自由现金流量;

n: 收益期;

i: 预测期的年期序号;

R: 折现率。

②评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值

评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值计算公式:

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

其中: C<sub>1</sub>: 溢余资产价值, 即未来经营预测期间的企业自由现金流中未能涵盖或者不需要的资产价值;

C<sub>2</sub>: 非经营性资产价值, 即不直接参加企业日常经营活动的资产价值;

C<sub>3</sub>: 非经营性负债价值, 即与非经营性资产相关的负债价值, 以负值计算。

②评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值

评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值计算公式:

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

其中: C<sub>1</sub>: 溢余资产价值, 即未来经营预测期间的现金流中未能涵盖或者不需要的资产价值;

C<sub>2</sub>: 非经营性资产价值, 即不直接参加企业日常经营活动的资产价值;

C<sub>3</sub>: 非经营性负债价值, 即与非经营性资产相关的负债价值, 以负值计算。

### 3、折现率的模型

本次评估收益口径采用企业自由现金流量, 根据折现率口径与预期收益口径一致性的原则, 本次评估的折现率采用加权平均资本成本 (WACC) 计算, 计算公式如下:

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d$$

式中: K<sub>e</sub>: 股权期望报酬率;



$K_d$ : 债权期望报酬率;

$t$ : 被评估企业所得税率;

$E$ : 权益市场价值;

$D$ : 付息债务价值。

其中,  $K_e$  采用资本资产定价模型 (CAPM) 确定。计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中:  $R_f$ : 无风险报酬率;

$\beta$ : 权益的系统风险系数;

$MRP$ : 市场风险溢价;

$Q$ : 企业特定风险调整系数。

#### 4、收益期和预测期的确定

①收益期: 按照法律、行政法规规定, 以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等, 且考虑到本次经济行为实现后被评估单位市场竞争能力的提升, 其股东又无主动清算的事前约定和愿望, 本次收益期按无固定期限考虑。

②预测期: 经过对被评估单位的产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上, 结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素分析, 预测期从 2023 年 1 月至 2027 年 12 月, 预计被评估单位于 2027 年后达到稳定经营状态, 即 2027 年后为永续期。

#### 5、溢余资产、非经营性资产和负债的评估

资产评估师通过查阅、分析基准日企业财务报表, 确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债, 本次评估中的非经营性资产采用成本法评估, 非经营性负债以核实后的金额作为评估值。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。





非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

## 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。在此基础之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、投资性房地产和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。注意了解被评估企业是否存在溢余资产和非经营性资产及负债。

##### （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，并和产权持有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。

## 5、尽职调查

评估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) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

### (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、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部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、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、资产组所涉及公司的特定行政许可、特许经营资格到期能够接续，相关资质的市场惯例未发生变化。

5、苏州中晟环境修复有限公司于 2022 年 12 月 12 日认定为高新技术企业，证书编号为 GR202232012494，有效期 3 年。鉴于被评估单位的研发费用比例高于国家规定的比例，故本次评估假设预测期国家有关高新企业认定的标准不发生重大变化，被评估单位本期高新技术企业证书到期后，未来仍能持续获得高新技术企业认证，仍能持续享受研发费用加计扣除优惠政策，继续享受优惠所得税税率 15%。



6、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

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

本次评估采用收益法和资产基础法，对苏州中晟环境修复有限公司的股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

#### 1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，苏州中晟环境修复有限公司在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的资产总额账面值 42,252.40 万元，评估值 53,850.32 万元，评估增值 11,597.92 万元，增值率 27.45%；负债总额账面值 23,017.53 万元，评估值 23,017.53 万元，评估无增减值；净资产账面值 19,234.88 万元，评估值 30,832.80 万元，评估增值 11,597.92 万元，增值率 60.30%。资产评估结论汇总表如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年12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	38,120.61	38,121.54	0.92	
非流动资产	2	4,131.79	15,728.78	11,596.99	280.68
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	2,806.56	12,965.99	10,159.43	361.99
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	341.73	564.90	223.17	65.30
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	86.80	86.80		
无形资产	17	11.48	1,226.02	1,214.54	10,580.13
开发支出	18				
商誉	19				
长期待摊费用	20	56.61	56.61		
递延所得税资产	21	828.60	828.47	-0.14	-0.02
其他非流动资产	22				
<b>资产总计</b>	<b>23</b>	<b>42,252.40</b>	<b>53,850.32</b>	<b>11,597.92</b>	<b>27.45</b>
流动负债	24	21,925.05	21,925.05		
非流动负债	25	1,092.47	1,092.47		
<b>负债合计</b>	<b>26</b>	<b>23,017.53</b>	<b>23,017.53</b>		
<b>净资产</b>	<b>27</b>	<b>19,234.88</b>	<b>30,832.80</b>	<b>11,597.92</b>	<b>60.30</b>

## 2、收益法评估结果

经采用收益法评估，在不考虑股权缺乏流通性折扣的前提下，苏州中晟环境修复有限公司的股东全部权益于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 71,490.00 万元，较母公司财务报表口径的净资产账面值 19,234.88 万元，评估增值 52,255.12 万元，增值率 271.67%；较合并财务报表口径的净资产账面值 29,981.09 万元，评估增值 41,508.91 万元，增值率 138.45%。

## 3、评估结论的选取

苏州中晟环境修复有限公司的股东全部权益采用采用两种方法得出的评估结论分别为：收益法的评估结果为 71,490.00 万元，资产基础法评估结果为



30,832.80 万元，收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高 40,657.20 万元，差异率 131.86%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

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的价值并累加求和，再扣减相关负债的评估值。不能完全衡量和体现各单项资产间的互相匹配和有机组合可能产生出来的整合效应。而收益法是从企业的未来获利能力角度出发，也考虑了企业所享受的各项税收优惠政策、研发创新能力、行业竞争力、公司管理水平、人力资源素质、要素协同作用、不可辨认无形资产等因素对股东全部权益价值的影响，反映的是被评估企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，管理、团队、资质、研发能力等无形资源难以在资产基础法中逐一量化反映，鉴于本次评估目的，从股东角度考虑收益法的评估结论更能体现股东全部权益价值，这与收益法的评估思路更为吻合。因此，本报告评估结论选用了收益法的评估结果作为最终评估结论。

即：在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，苏州中晟环境修复有限公司的股东全部权益在评估基准日2022年12月31日的市场价值为71,490.00万元，大写人民币**柒亿壹仟肆佰玖拾万元整**，较其账面净资产19,234.88万元增值52,255.12万元，增值率271.67%。

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。

#### 4、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

苏州中晟环境修复有限公司收益法的评估结论与账面净资产相比增值较多的主要原因是苏州中晟环境修复有限公司收益的持续增长，而收益持续增长的推动力既来自外部也来自内部，主要体现在以下几个方面：

(1) 技术及产业链优势。中晟环境具有较为完备的环保水处理及土壤修复技术，核心技术包括一体化垃圾压滤液处理技术、高COD工业废水以及电镀络合废水电芬顿工艺处理技术、针对地下水污染的排井式可渗透反应墙修复系统等。中晟环境在环保水处理方面拥有较为完整的产业链，能够提供研发、咨询与设计、



设备系统集成与销售、工程承包、项目投资和运营等全产业链的综合服务。技术及提供环保服务的综合性、完备性的优势，能够使中晟环境较大程度满足客户的需求。

(2) 人才优势。中晟环境拥有丰富的人才引进渠道和完善的人才培养机制，经过多年的发展,中晟环境先后引进和培养了大量行业内的中高端人才，并建立了一支高效、稳定、凝聚力强的人才队伍。中晟环境始终注重高素质技术研发人才的培养,努力为研发人员创造良好的环境，通过有效的激励机制,激发技术研发人员的创新积极性，使得中晟环境能够保持在环境治理领域的技术优势，并且能够通过持续的研发活动保持中晟环境的技术创新。同时，随着中晟环境规模的扩大，中晟环境丰富的人才储备将为中晟环境的进一步发展提供人力资源支撑。

(3) 地域优势。中晟环境立足于苏州，经过多年发展已成为苏州及周边污水处理市场领域的主要环保企业之一，在苏州及周边区域环保市场具有一定的市场影响力。随着苏州及其周边地区经济不断发展，工业企业数量逐渐增多，区域内对水处理业务需求量也不断上升，成为了中晟环境可持续发展的坚强后盾，也为中晟环境进一步开拓市场奠定了基础。

## (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2022年12月31日至2023年12月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十一、特别事项说明

2022年5月，江苏中晟高科环境股份有限公司的子公司中晟环境、中晟管网被供应商深圳东海建设集团有限公司起诉，要求支付其欠付的劳务费、违约金等。2022年11月，苏州市吴中区人民法院一审裁定要求中晟环境、中晟管网按裁定结果支付深圳东海建设集团有限公司相关费用。中晟环境、中晟管网公司不服上述一审裁定，已提请上诉二审。中晟环境、中晟管网本期根据一审裁定结果全额计提预计负债，金额为2,637.08万元。本次评估未考虑该诉讼事项二审改判对评估结论产生的影响。



除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

## 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4月24日。

资产评估师：王映月（签名）



资产评估师：陈琛（签名）



江苏华信资产评估有限公司

二〇二三年四月二十四日

