

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏大港股份有限公司拟投资所涉及的
镇江新纳环保材料有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2023]第10620号
(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2023年5月8日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
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概况.	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日.....	26
资产评估报告附件目录.....	28

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、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，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。

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。

江苏大港股份有限公司拟投资 所涉及的镇江新纳环保材料有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

摘 要

中天华资评报字[2023]第10620号

北京中天华资产评估有限责任公司接受江苏大港股份有限公司的委托，根据“2023年1月9日《江苏大港股份有限公司总经理办公会会议纪要》第1号”经济行为文件，对江苏大港股份有限公司拟投资所涉及的镇江新纳环保材料有限公司（以下简称新纳环保）股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的投资行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为新纳环保股东全部权益价值，评估范围是新纳环保于评估基准日的全部资产及负债，具体评估范围以镇江新纳环保材料有限公司提供的经审计的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2022年12月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对镇江新纳环保材料有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：镇江新纳环保材料有限公司总资产账面值为10,684.52万元，总负债账面值为3,692.82万元，净资产账面值为6,991.70万元；总资产评估值为11,627.51万元，增值额为942.99万元，增值率为8.83%；总负债评估值为3,692.82万元，评估无增减值；净资产评估值为7,934.69万元，增值额为942.99万元，增值率为13.49%。

收益法评估结果：镇江新纳环保材料有限公司净资产账面值6,991.70万元，采用收益法镇江新纳环保材料有限公司净资产评估值为19,637.06万元，净资产评估增值12,645.36万元，增值率为180.86%。

收益法是通过将企业未来收益折算为现值确定资产价值的一种评估方法。收益法的评估技术思路较好地体现了资产的“预期原则”，其未来收益现值能反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献，使评估过程能够全面反映企业的获利能力和增长能力，能将企业拥有的各项有形和无形资产及盈利能力等都反映在评估结果中，从而使评估结果较为公允；同时从投资的角度出发，一个企业的价值是由企业的获利能力所决定的，股权投资的回报是通过取得权益报酬实现的，股东权益报酬是股权定价的基础。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结

论，即镇江新纳环保材料有限公司股东全部权益价值为 19,637.06 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至 2023 年 12 月 30 日。超过一年，需重新进行评估。

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。

**江苏大港股份有限公司拟投资
所涉及的镇江新纳环保材料有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

中天华资评报字[2023]第10620号

江苏大港股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法、收益法两种评估方法，对镇江新纳环保材料有限公司拟投资所涉及镇江新纳环保材料有限公司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、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概况

本项目委托人为江苏大港股份有限公司，被评估单位为镇江新纳环保材料有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

(一) 委托人简介：

1. 企业名称：江苏大港股份有限公司
2. 企业性质：股份有限公司（上市）
3. 注册资本：58,034.8513 万人民币
4. 注册地址：江苏镇江新区港南路 401 号经开大厦 11 层
5. 法定代表人：王靖宇
6. 经营范围：高新技术产品投资、开发，节能环保项目投资、建设，新型建材产品研发、投资，房地产开发，股权投资管理，不动产销售与租赁（探矿权、采矿权及国家禁止限制的项目除外）。（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）
7. 统一社会信用代码：91321100720500361C

(二) 被评估单位简介：

1. 企业名称：镇江新纳环保材料有限公司（以下简称：新纳环保）
2. 企业性质：有限责任公司
3. 注册资本：6636.36 万元人民币
4. 注册地址：镇江市新区越河街 198 号

5. 法定代表人：郑涛

6. 经营范围：许可项目：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）一般项目：再生资源加工；再生资源回收（除生产性废旧金属）；专用化学产品制造（不含危险化学品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）

7. 统一社会信用代码：91321191MA1XDKJB5E

企业概况：

1) 历史沿革

(1) 新纳环保成立于 2018 年 10 月 31 日，公司成立时的注册资本为人民币 6,000.00 万元，股东认缴出资为：

股东名称	认缴注册资本（万元人民币）	占注册资本比例%	出资方式
江苏天奈科技股份有限公司	3,500.00	58.33%	货币
张建宇	1,000.00	16.67%	货币
夏荣华	600.00	10.00%	货币
李亚东	600.00	10.00%	货币
向君	300.00	5.00%	货币
合计	6,000.00	100.00%	

(2) 根据 2018 年 11 月 26 日新纳环保章程修正案，变更后股东认缴出资为：

股东名称	认缴注册资本（万元人民币）	占注册资本比例%	出资方式
江苏天奈科技股份有限公司	4,500.00	75.00%	货币
夏荣华	600.00	10.00%	货币
李亚东	600.00	10.00%	货币
向君	300.00	5.00%	货币
合计	6,000.00	100.00%	

(3) 根据 2020 年 3 月 20 日新纳环保章程修正案，变更后注册资本人民币 6,636.36 万元，股东认缴出资为：

股东名称	认缴注册资本（万元人民币）	占注册资本比例%	出资方式
江苏天奈科技股份有限公司	4,500.00	67.81%	货币
夏荣华	600.00	9.04%	货币
李亚东	600.00	9.04%	货币
向君	300.00	4.52%	货币
张建宇	636.36	9.59%	货币
合计	6,636.36	100.00%	

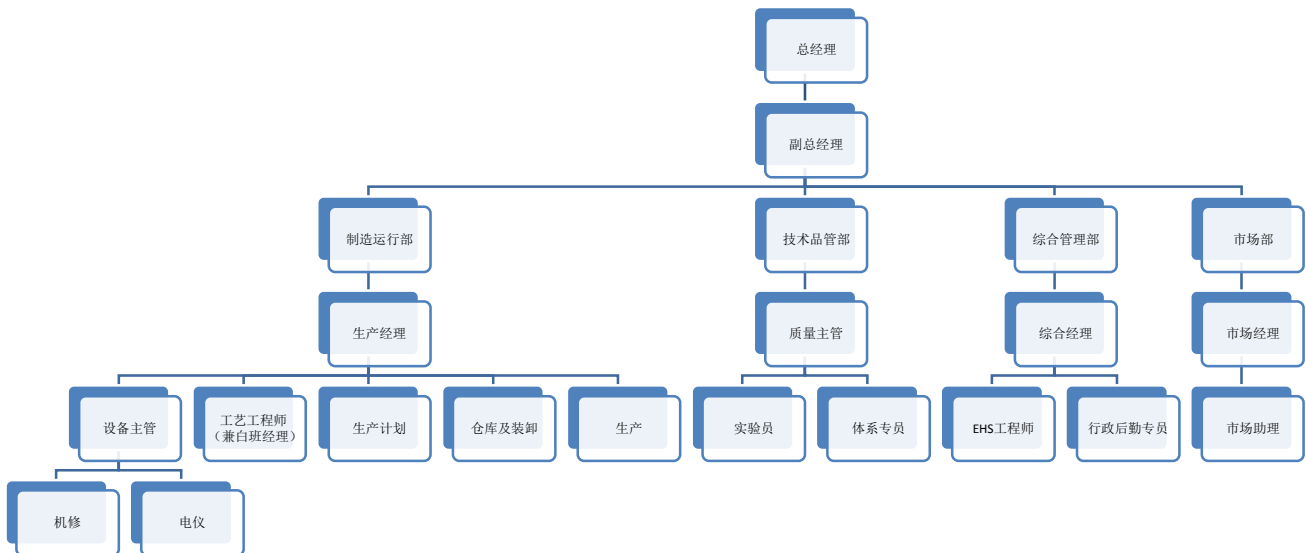
(4) 截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日止，账面实收资本人民币 6,636.36 万元人民币，股东认缴出资及实缴出资为：

股东名称	认缴注册资本 (万元人民币)	占注册资本 比例%	实缴注册 资本(万人民 币)	占实缴注册 资本比例%
江苏天奈科技股份有限公司	4,500.00	67.81%	4,500.00	67.81%
夏荣华	600.00	9.04%	600.00	9.04%
李亚东	600.00	9.04%	600.00	9.04%
向君	300.00	4.52%	300.00	4.52%
张建宇	636.36	9.59%	636.36	9.59%
合计	6,636.36	100.00%	6,636.36	100.00%

2) 企业基本情况

新纳环保成立于2018年10月，注册资金人民币6000万元。公司位于镇江新区绿色化工新材料产业园内，经营范围为：环保材料的研发；再生资源回收与批发；再生资源的技术研发及综合利用；化工原料、化工溶剂、化工助剂（均不含危险品）的回收加工及销售，并提供相关信息咨询服务。于2018年11月28日取得镇江市发展和改革委员会“镇发改备（2018）6号”江苏省投资项目备案证，建设有机溶剂NMP回收利用项目，年产电子级NMP3.6万吨。项目2019年开工建设，2021年3月试车成功，2021年4月投入试运行，2022年2月取得安全设施竣工验收评价报告。

8. 组织结构



9. 财务状况

新纳环保近二年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
资产总额	10,684.52	10,718.85	7,796.48

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
负债总额	3,692.82	4,709.30	1,443.78
净资产	6,991.70	6,009.55	6,352.71
	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	10,537.21	6,953.59	26.55
利润总额	856.50	-447.18	-231.54
净利润	867.39	-445.82	-231.00

以上财务数据来自新纳环保提供的财务报表，其中：

评估基准日 2022 年 12 月 31 日报表已经苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了苏亚镇专审[2023]0019 号专项审计报告。

10. 主要会计政策

新纳环保自 2018 年 10 月 1 日起执行《企业会计准则》。

11. 执行的税收政策及标准

新纳环保适用的主要税种及税率为：

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税收入	13%
城市维护建设税	流转税应纳税额	7%
教育费附加	流转税应纳税额	3%
地方教育费附加	流转税应纳税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

12. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人江苏大港股份有限公司拟投资被评估单位新纳环保。

二、 评估目的

根据委托人提供的 2023 年 1 月 9 日《江苏大港股份有限公司总经理办公会会议纪要》第 1 号。本次评估目的为委托人拟投资镇江新纳环保材料有限公司行为提供价值参考依据。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为新纳环保股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为新纳环保于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的账面资产总额 10,684.52 万元，总负债为 3,692.82 万元，净资产为 6,991.70 万元。具体包括流动资产 4,341.83 万元；非流动资产 6,342.69 万元；流动负债 3,684.29 万元；非流动负债 8.53 万元。

镇江新纳环保材料有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

科目名称	账面价值
流动资产合计	43,418,334.43
货币资金	2,481,194.07
应收账款	19,586,393.30
应收款项融资	19,370,698.00
预付款项	77,757.33
其他应收款	69,056.82
存货	1,833,234.91
非流动资产合计	63,426,892.42
固定资产	48,417,782.27
在建工程	15,000.00
使用权资产	132,632.60
无形资产	14,739,042.65
递延所得税资产	122,434.90
资产总计	106,845,226.85
流动负债合计	36,842,927.31
应付票据及应付账款	34,324,206.50
合同负债	5,967.34
应付职工薪酬	1,370,520.43
应交税费	579,027.65
其他应付款	515,050.90
一年内到期的非流动负债	47,378.74
其他流动负债	775.75
非流动负债合计	85,253.86
租赁负债	85,253.86
负债总计	36,928,181.17
净资产	69,917,045.68

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

1) 1-7幢办公楼、厂房房产及厂区内车棚、水池、道路等构筑物（房屋建筑物评估明细表1-17）账面原值2,611.10万元，账面净值2,387.72万元。1-7幢办公楼、厂房房产，建成时间2020年9月，已取得“苏（2019）镇江市不动产权第0042993号”不动产权证书，不动产权证书登记的建筑面积5,417.79m²。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

1) 新纳环保申报的账面记录的无形资产为土地使用权和其他无形资产，土地已取得“苏（2019）镇江市不动产权第 0042993 号”不动产权证书。

权证编号	使用期限	土地用途	使用权性质	准用年限	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
“苏（2019）镇江市不动产权第 0042993 号”	2069年3月26日止	工业用地	出让	50	25,700.00	15,934,100.00	14,739,042.65

2) 新纳环保申报的账面未记录的其他无形资产 24 项，其中：授权专利 24 项（发

明专利 1 项、授权实用新型专利 23 项)：

序号	专利号	名称和内容	专利类型	法定/预计使用年限	申请日期	尚可使用年限
1	CN20222092584 1.3	一种应用于提取 N-甲基吡咯烷酮的气体回收装置	实用新型	10	2022-04-20	9.30
2	CN20222088882 9.X	应用于提取 N-甲基吡咯烷酮的废气回收通道结构	实用新型	10	2022-04-15	9.29
3	CN20222085234 2.6	应用于 N-甲基吡咯烷酮的循环利用装置	实用新型	10	2022-04-13	9.28
4	CN20222078738 0.8	一种 N-甲基吡咯烷酮的回收塔结构	实用新型	10	2022-04-06	9.26
5	CN20222056536 4.4	应用于提取 N-甲基吡咯烷酮的精馏设备	实用新型	10	2022-03-15	9.20
6	CN20222053989 5.6	一种应用于提取 N-甲基吡咯烷酮的负压精馏塔	实用新型	10	2022-03-11	9.19
7	CN20222049079 2.5	一种应用于 NMP 废液的提纯回收装置	实用新型	10	2022-03-08	9.18
8	CN20212217713 7.2	应用于提取 N-甲基吡咯烷酮的专用混凝沉淀池结构	实用新型	10	2021-09-09	8.69
9	CN20212203850 6.X	应用于提取 N-甲基吡咯烷酮的专用复合折流式厌氧反应器	实用新型	10	2021-08-25	8.65
10	CN20212198542 7.3	一种应用于提取 N-甲基吡咯烷酮电解除反应器	实用新型	10	2021-08-23	8.64
11	CN20201065115 8.0	一种用于在废水中提取 N-甲基吡咯烷酮的生化处理系统	发明授权	20	2020-07-08	17.52
12	CN20202129331 7.6	N-甲基吡咯烷酮回收专用臭气处理系统	实用新型	10	2020-07-03	7.50
13	CN20202109113 4.6	应用于提取 N-甲基吡咯烷酮的低浓度废水处理系统	实用新型	10	2020-06-12	7.45
14	CN20202103116 2.9	一种用于提取 N-甲基吡咯烷酮的污泥处理系统	实用新型	10	2020-06-08	7.44
15	CN20192144404 5.2	一种应用于 N-甲基吡咯烷酮的检测的取样工具	实用新型	10	2019-09-02	6.67
16	CN20192142723 4.9	一种 NMP 溶剂专用回收装置	实用新型	10	2019-08-30	6.66
17	CN20192142718 9.7	N-甲基吡咯烷酮回收专用在线取样装置	实用新型	10	2019-08-30	6.66
18	CN20192142721 5.6	N-甲基吡咯烷酮回收专用氮封阀门组结构	实用新型	10	2019-08-30	6.66
19	CN20192142080 8.X	一种应用于 N-甲基吡咯烷酮回收的罐装机	实用新型	10	2019-08-29	6.66
20	CN20192142041 9.7	一种 N-甲基吡咯烷酮的回收专用尾气吸收装置	实用新型	10	2019-08-29	6.66
21	CN20192142041 8.2	一种 N-甲基吡咯烷酮的回收专用水份仪	实用新型	10	2019-08-29	6.66
22	CN20192131257 1.3	一种 NMP 溶剂的高效回收系统	实用新型	10	2019-08-14	6.62
23	CN20192131254 4.6	一种 NMP 溶剂回收专用分离装置	实用新型	10	2019-08-14	6.62
24	CN20192131256 3.9	一种 NMP 废气回收系统	实用新型	10	2019-08-14	6.62

3. 企业申报的表外实物资产的类型、数量；

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	数量
1	污水监测站	钢	2020.9.20	m ²	15
2	雨水检测站	钢	2020.9.20	m ²	15
3	道路及排水沟	砼	2020.9.20	m ²	16084
4	污水池	钢混	2020.9.20	m ²	391.50
5	初期雨水池+事故池	钢混	2020.9.20	m ³	1634.76
6	储罐区建筑工程	钢混	2020.9.20	m ³	1660.93
7	围墙	钢	2020.9.20	m	280

(三) 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。

(四) 利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（或者评估值）。

本次资产评估报告中基准日的资产类型、数量和账面金额账面值已经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了苏亚镇专审[2023]0019号专项审计报告。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一） 经济行为依据

2023 年 1 月 9 日《江苏大港股份有限公司总经理办公会会议纪要》第 1 号。

（二） 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. 《中华人民共和国民法典》；（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3. 《中华人民共和国公司法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
4. 《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）；
5. 《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通过）；
6. 《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修正）；
7. 《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修正）；
8. 《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）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 732 号）；
10. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
11. 《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 588 号修订）；
12. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102 号）；
13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
15. 《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）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
18. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号）；
19. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会令第 36 号）；
20. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署 2019 年第 39 号）；
22. 《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）；
23. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评〔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——资产评估方法》（中评协[2019]35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——无形资产》（中评协[2017]37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——机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
13. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44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. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）
18. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 机动车行驶证；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 关于《镇江新区工业用地供应指导意见（试行）》的通知；
2. 机器设备询价记录、其他设备的网上报价；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
4. 《2022 年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
5. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
6. 2022 年 12 月 20 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告；
7. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 年）；
8. 《江苏省安装工程计价定额》（2014 年）；

9. 新纳环保提供的历史经营数据；
10. 新纳环保未来年度经营预算资料；
11. 评估人员现场座谈、勘察记录；
12. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
13. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 新纳环保提供的资产清查申报明细表；
2. 新纳环保评估基准日的审计报告；
3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
4. 同花顺资讯相关数据；
5. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、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等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方

法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

(1) 货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推至评估基准日的方法确定评估值，对于银行存款、其他货币资金对银行存款发函询证，获取并检查银行存款余额调节表，并与银行存款对账单、银行询证函回函核对，以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

(2) 应收款项（应收账款、预付账款及其他应收款等）

获取评估申报明细表，与总账、明细账核对一致，在核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，选择适当客户进行函证，对不能回函的客户，采用替代检查程序，查阅相关销售发票、合同、发货单等原始凭证，收集相关证明材料。通过个别认定及账龄分析相结合，确定预期信用损失率，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

(3) 应收款项融资

核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对融出应收款项、应收票据等进行账表核对，选择适当客户进行函证，对不能回函的客户，采用替代检查程序，查阅相关销售发票、合同、发货单等原始凭证，收集相关证明材料。在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，确定预期信用损失率，综合分析应收款项的可收回性，并结合融资条款确定应收款项融资评估值。

(4) 存货：包括原材料、产成品（库存商品）和低值易耗品。

1) 原材料

评估人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据现场勘察的实际情况，通过分析计算，扣除相应的贬值数额后，确定评估值。

2) 产成品

本次评估中按不含税出厂销售价格减去销售费用、所得税及适当的净利润后作为评估价值。对于冷背、呆滞、残次的产成品按可变现净值作为评估值。

评估价值 = 实际数量 × 不含税出厂售价 × (1 - 产品销售税金及附加费率 - 销售费用率 - 营业利润率 × 所得税率 - 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r)

a. 不含税售价：不含税售价参照评估基准日前后的市场价格确定；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加等；

c. 销售费用率是按各项销售相关费用与销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=营业利润÷营业收入；

营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r为利润实现风险折扣率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

3) 低值易耗品

评估人员对在库低值易耗品进行实地盘点，并审核了有关凭证及账簿，对基准日近期购入、账面值与基准日市价较接近的该部分存货以经核实后账面值确认为评估值。对于不良在库低值易耗品按可变现净值作为评估值。

2. 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用+资金成本-可抵扣增值税

式中：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，以评估基准日银行贷款基准利率，资金在建设期内按均匀投入考虑。公式为：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

价值量较小的电子设备，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

对使用时间较长市场上已无该型号销售的电子产品，按二手市场成交价格确定评估值。

车辆重置全价的确定考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+增值税率)]×10%+牌照等费用-可抵扣增值税

2) 综合成新率

(1) 对价值量大的主要根据设备经济寿命年限,通过对设备使用状况的现场勘察,并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

式中:年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命,在使用过程中,设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗,即:

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料,向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等,对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

(2) 对电子设备、仪器仪表等小型设备直接以年限成新确认为综合成新率。

(3) 依据现行的车辆强制报废标准,以车辆里程法、年限法两种方法按照孰低原则确定其理论成新率,然后结合现场勘察情况进行调整。

$$\text{车辆理论成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率})$$

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{引导报废行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 0.4 + \text{勘察成新率} \times 0.6$$

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

3. 关于房屋建(构)筑物的评估

采用重置成本法。

1) 重置全价的确定

(1) 对于大型、价值高、重要的建筑物

$$\text{重置全价} = \text{建安造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

根据当地执行的定额标准和有关取费文件,分别测算土建工程费用和各安装工程费用,计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定,确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{建安总造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \div 2 \times \text{利率}$$

(2) 对于价值量小,结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

评估范围内委估建(构)筑物数量多、结构类型类似、分布较分散,评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类,将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基

准单方造价，该单方造价反映了该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建（构）筑物的个性（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和现场测量的工作量，进行价格调增和调减，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

2) 成新率的确定

(1) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

$$\text{式中：年限法成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分（基础、主体、屋面）、装饰部分（门窗、内外装修及其他）、设备部分（水、电）。通过上述建（构）筑物造价中的3类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

(2) 对于单位价值小，结构相对简单的建（构）筑物，主要采用年限法确定成新率。

3) 评估值的确定

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

4. 关于在建工程的评估

在建工程为工程前期咨询费，工程尚未施工，本次核实后的账面值确定评估值。

5. 使用权资产

获取使用权资产评估申报明细表，与总账数和明细账合计数核对是否相符；查阅租赁合同，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，了解使用权资产的账面价值构成。根据市场调查，了解使用权资产在相同地区及行业的租赁市场价格，结合使用权资产的具体特点，以收益法确定使用权资产的评估值。

6. 关于土地使用权的评估

评估人员根据委托人提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

本次评估地价为待估宗地登记土地用途、实际开发程度及实际容积率下，于估价

基准日的剩余土地使用年限的出让土地使用权价格。

因本次被评估宗地周围近期无成交案例，无法采用市场法评估；同时周边也缺少类似不动产的出租案例，也无法采用收益法评估。2018年7月30日镇江新区党政办公室“镇新办发[2018]159号”关于印发《镇江新区工业用地供应指导意见（试行）》的通知，通知明确镇江新区各类用地指导地价，故可以采用基准地价法以指导价为基准进行必要修正后确定土地使用权评估值。

基准地价系数修正法是利用当地城镇土地定级评估成果，通过实地勘察、调查、收集得到的评估对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出评估对象的宗地地价，其计算公式为：

待估土地价格 = 基准地价 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 × 年期修正系数 × (1 + 综合因素修正系数) ± 开发水平修正值

7. 关于其他无形资产的评估

其他无形资产为账面未记录的发明授权和实用新型专利。

对专利许可、授权专利、实质审查阶段专利及专利申请受理等其他无形资产，由于这些专利许可、授权的和尚未授权的专利等其他无形资产与新纳环保生产经营紧密相关，因而将其作为一个无形资产组采用收益法进行评估。

收益法公式

$$P = \sum_{t=1}^n AR / (1+i)^t$$

式中：

P：收益法评估值

A：未来每年预计净收益

R：无形资产分成率

i：折现率

t：预计未来收益期

8. 递延所得税资产的评估

评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

9. 关于负债的评估

流动负债包括应付票据及应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。对流动负债，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，以企业实际应承担的负债确定评估值。

长期负债包括租赁负债。对租赁负债，评估人员核查租赁合同，付款凭证，在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

(三) 收益法评估介绍

1、收益法适用的前提条件

- 1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

2、收益法评估方法

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

4、评估模型

1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

式中： $B = P + \sum C_i + Q$

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：P：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

R_i：预测期内第 i 年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

R_n：为未来第 n 年及以后永续预期收益

r：折现率

n: 收益预测期

2) 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

3) 预测期

新纳环保为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = (1-t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：t：所得税率

$$W_d: \text{评估对象的债务比率} \quad w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

$$W_e: \text{评估对象的股权资本比率} \quad w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

r_e：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：r_f：无风险报酬率；

r_m：市场预期报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

β_e：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

八、评估程序实施过程和情况

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所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

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、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估工作计划。

（二）前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况，我公司制定了详细的资产评估现场工作计划，并根据项目需要组建收益法评估组和资产基础法评估组。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对新纳环保相关配合人员进行了资产评估申报工作培训，并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。

（三）现场调查

评估人员于 2023 年 2 月 9 日至 17 日对评估对象所涉及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) 指导被评估单位相关人员进行填表及相关资料的收集

与企业相关的财务与资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的“收益法评估申报表”、“资产基础法评估申报表”及其填写要求、资料清单，进行细致准确的填报，同时收集被评估资产的权属证明文件及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

2) 初步核对被评估单位提供的资产基础法、收益法评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对资产基础法、收益法评估申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及勾稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充修改完善。

3) 现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行了核实，对固定资产和无形资产进行抽查；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况进行现场访谈。

4) 核实权属证明文件

评估人员根据被评估单位提供的房屋、土地、车辆、设备及专利等资产清单，对主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

2. 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) 了解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) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- 3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况；
- 4) 了解被评估单位的经营计划、发展规划；
- 5) 了解评估对象以往的评估及交易情况；

- 6) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- 7) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- 8) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估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，从被评估单位等其他相关当事人获取的资料，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

评估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，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，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修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

(一) 一般假设

1、交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3、持续经营假设

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二) 特别假设

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. 假设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。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司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。

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。
6. 假设公司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。
7. 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。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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) 资产基础法评估结果：

镇江新纳环保材料有限公司总资产账面值为 10,684.52 万元，总负债账面值为 3,692.82 万元，净资产账面值为 6,991.70 万元；总资产评估值为 11,627.51 万元，增值额为 942.99 万元，增值率为 8.83%；总负债评估值为 3,692.82 万元，评估无增减值；净资产评估值为 7,934.69 万元，增值额为 942.99 万元，增值率为 13.49%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
1 流动资产	4,341.83	4,626.79	284.96	6.56%
2 非流动资产	6,342.69	7,000.72	658.03	10.37%
3 其中：债权投资	0.00	0.00		
4 其他债权投资	0.00	0.00		
5 长期应收款	0.00	0.00		
6 长期股权投资	0.00	0.00		
7 其他权益工具投资	0.00	0.00		
8 其他非流动金融资产	0.00	0.00		
9 投资性房地产	0.00	0.00		
10 固定资产	4,841.78	5,173.76	331.98	6.86%
11 在建工程	1.50	1.50		
12 生产性生物资产	0.00	0.00		
13 油气资产	0.00	0.00		
14 使用权资产	13.26	13.26		
15 无形资产	1,473.90	1,799.95	326.05	22.12%
16 开发支出	0.00	0.00		
17 商誉	0.00	0.00		
18 长期待摊费用	0.00	0.00		

19	递延所得税资产	12.24	12.24		
20	其他非流动资产	0.00	0.00		
21	资产总计	10,684.52	11,627.51	942.99	8.83%
22	流动负债	3,684.29	3,684.29		
23	非流动负债	8.53	8.53		
24	负债总计	3,692.82	3,692.82		
25	净资产（所有者权益）	6,991.70	7,934.69	942.99	13.49%

（二）收益法评估结果

镇江新纳环保材料有限公司净资产账面值 6,991.70 万元，采用收益法镇江新纳环保材料有限公司净资产评估值为 19,637.06 万元，净资产评估增值 12,645.36 万元，增值率为 180.86%。

（三）结论确定

经分析，认为收益法评估结果 19,637.06 万元更能公允反映新纳环保于本次评估目的下的价值，主要理由为：

资产基础法主要基于企业财务报表上的显性资产及负债为基础进行，不能完全反映企业拥有相关资质、市场资源、研发及管理团队资源、客户资源及商誉等对公司收益形成贡献的无形资产价值，造成资产基础法与收益法评估结果差异较大。

收益法是通过将企业未来收益折算为现值确定资产价值的一种评估方法。收益法的评估技术思路较好地体现了资产的“预期原则”，其未来收益现值能反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献，使评估过程能够全面反映企业的获利能力和增长能力，能将企业拥有的各项有形和无形资产及盈利能力等都反映在评估结果中，从而使评估结果较为公允；同时从投资的角度出发，一个企业的价值是由企业的获利能力所决定的，股权投资的回报是通过取得权益报酬实现的，股东权益报酬是股权定价的基础。

基于以上原因，我们认为采用收益法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，因此本报告采用收益法的评估结果 19,637.06 万元作为镇江新纳环保材料有限公司股东全部权益价值的最终评估结论。

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起计算，至 2023 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、 特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了苏亚镇专审[2023]0019号专项审计报告。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

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

（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. 我们获得了新纳环保盈利预测资料，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对新纳环保盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了新纳环保盈利预测的相关数据。我们对新纳环保盈利预测的利用，不是对其未来盈利能力的保证。企业资本性投入生产产品的产量根据新纳环保的扩线产能为基准进行合理估算，扩线后产能将逐年逐步得到释放，如果 2024 年新产线不能投产或产能释放不正常，则会对评估结论产生重大影响。

4. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

5. 本次评估，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。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，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，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他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他情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员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. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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对其评估对象可实现价格的保证。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起计算，至 2023 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2023年5月8日。

(本页以下为签字盖章!)

资产评估师

孙彦君

资产评估师

张润芝

北京中天华资产评估有限责任公司

2023年5月8日

资产评估报告附件目录

- 经济行为文件
- 新纳环保前两年的会计报表及2022年12月31日审计报告
- 委托人和被评估单位法人营业执照
- 委托人和被评估单位产权登记证
- 评估对象涉及的权属证明文件及重要合同
- 委托人和被评估单位承诺函
- 签字资产评估师承诺函
- 资产评估机构资格证书
- 资产评估机构法人营业执照副本
- 资产评估师职业资格证书登记卡
- 资产评估委托合同