

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

九江惠城环保科技有限公司拟以实物资产出资所涉及的
部分固定资产、在建工程、无形资产市场价值
资产评估报告

银信评报字（2023）第 B00321 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2023 年 4 月 13 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:	3131020026202300819
合同编号:	HT2023-B00242
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2023)第B00321号
报告名称:	九江惠城环保科技有限公司拟以实物资产出资所涉及的部分固定资产、在建工程、无形资产市场价值评估项目
评估结论:	49,574,232.55元
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	李银松 (资产评估师) 会员编号: 42000454 艾宸之 (资产评估师) 会员编号: 42200119



(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。

生成日期: 2023年04月14日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	20
附 件	21



银信资产评估有限公司

地址:上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编:200002

电话:021-63391088 传真:021-63391116

电子邮箱:valuer@yinxincpv.com

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清单由委托人、产权持有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了了解；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。



银信资产评估有限公司

地址:上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编:200002

电话:021-63391088 传真:021-63391116

电子邮箱:valuer@yinxincpv.com

九江惠城环保科技有限公司拟以实物资产出资所涉及的部分固定资产、在建工程、无形资产市场价值资产评估报告

银信评报字(2023)第B00321号

摘要

一、项目名称:九江惠城环保科技有限公司拟以实物资产出资所涉及的部分固定资产、在建工程、无形资产市场价值评估项目

二、委托人暨产权持有单位:九江惠城环保科技有限公司

三、其他资产评估报告使用人:法律法规规定的其他报告使用者

四、评估目的:实物资产出资

五、经济行为:九江惠城环保科技有限公司拟以实物资产出资,需对所涉及的部分固定资产、在建工程、无形资产于评估基准日的市场价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据

六、评估对象:九江惠城环保科技有限公司持有的部分固定资产、在建工程、无形资产截至评估基准日的市场价值

七、评估范围:九江惠城环保科技有限公司持有的部分固定资产、在建工程、无形资产,包括3项房屋建筑物、1项在建工程以及1宗土地使用权。

八、价值类型:市场价值

九、评估基准日:2022年12月31日

十、评估方法:固定资产及在建工程采用成本法,无形资产采用市场比较法和基准地价系数修正法

十一、评估结论:截至评估基准日2022年12月31日,在本报告所列假设和限定条件下,对固定资产及在建工程采用成本法评估,对无形资产采用市场比较法和基准地价系数修正法评估,九江惠城环保科技有限公司拟以实物资产出资所涉及的部分固定资产、在建工程、无形资产的账面价值为4,692.93万元,评估值为4,957.42万元。

十二、特别事项说明:



银信资产评估有限公司

地址:上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编:200002

电话:021-63391088 传真:021-63391116

电子邮箱:valuer@yinxincpv.com

1、本次评估值为在基准日 2022 年 12 月 31 日时点出资资产的市场价值，在评估基准日之后产权持有单位对在建工程进行了继续投入，本次评估结论未考虑上述期后事项的影响。如在本次经济行为实现前，九江惠城环保科技有限公司继续实施在建工程的改造投入，则本次经济行为对应的评估值以九江惠城环保科技有限公司出资资产市场价评估值增加上述改造投入后重新计算，提请报告使用人予以关注。

其他特别事项说明详见本评估报告正文第十一项“特别事项说明”。

十三、评估结论使用期限：

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址:上海市汉口路99号久事大厦9楼
邮编:200002
电话:021-63391088 传真:021-63391116
电子邮箱:valuer@yinxincpv.com

九江惠城环保科技有限公司拟以实物资产出资所涉及的部分固定资产、在建工程、无形资产市场价值资产评估报告

银信评报字(2023)第 B00321 号

正文

九江惠城环保科技有限公司:

银信资产评估有限公司接受贵单位委托,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,固定资产及在建工程采用成本法,无形资产采用市场比较法和基准地价系数修正法,按照必要的评估程序,对九江惠城环保科技有限公司拟以实物资产出资涉及的部分固定资产、在建工程、无形资产在 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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人暨产权持有单位:

1、基本信息

委托人单位名称:九江惠城环保科技有限公司

注册号/统一社会信用代码	91360429MA35NR2Y7P	名称	九江惠城环保科技有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	张新功
注册资本	15700 万人民币	成立日期	2017-01-09
住所	江西省九江市瑞昌市码头工业园区吴湾路 3 号		
营业期限自	2017-01-09	营业期限至	2037-01-08
经营范围	许可项目:危险废物经营(凭有效许可证经营)(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)石油化工技术、化工环保技术的研究开发、技术服务、技术转让,石油化工专业生产设备的生产、销售及安装,FCC 复活催化剂、炼油催化剂研发、生产、销售(不含危险化学品),化工固废、危废的回收、处置及资源化利用、相关技术咨询服务、相关化工产品的生产、销售(不含危险化学品),货物进出口、技术进出口(以上经营范围不含国家法律、法规限制、禁止、淘汰的项目)		

2、委托人与产权持有单位之间的关系



银信资产评估有限公司

地址:上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编:200002

电话:021-63391088 传真:021-63391116

电子邮箱:valuer@yinxincpv.com

委托人与产权持有单位为同一单位。

(二) 其他资产评估报告使用人:

- 1、委托人;
- 2、其他报告使用人。

资产评估报告仅供本协议约定的和法律、行政法规规定的使用人使用, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

九江惠城环保科技有限公司拟以实物资产出资, 需对所涉及的部分固定资产、在建工程、无形资产于评估基准日的市场价值进行评估, 为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为九江惠城环保科技有限公司持有的部分固定资产、在建工程、无形资产截至评估基准日的市场价值。

评估范围为九江惠城环保科技有限公司持有的部分固定资产、在建工程、无形资产, 包括 3 项房屋建筑物、1 项在建工程-设备安装工程以及 1 项无形资产-土地使用权。

评估范围具体情况如下:

九江惠城环保科技有限公司申报的房屋建筑物共计 3 项, 账面原值为 20,928,029.49 元, 账面净值为 19,602,587.57 元; 在建工程共计 1 项, 账面原值为 21,640,367.72 元, 账面净值为 21,640,367.72 元; 无形资产共计 1 项, 账面原值为 6,147,440.00 元, 账面净值为 5,686,382.15 元。

本次拟用于出资的资产基本情况如下:

金额单位: 人民币元

项目	数量	账面原值	账面净值
房屋建筑物	3 项	20,928,029.49	19,602,587.57
在建工程	1 项	21,640,367.72	21,640,367.72



银信资产评估有限公司

地址:上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编:200002

电话:021-63391088 传真:021-63391116

电子邮箱:valuer@yinxincpv.com

无形资产-土地	1 项	6,147,440.00	5,686,382.15
合计		48,715,837.21	46,929,337.44

房屋建筑物：纳入本次评估范围的房屋建筑物为九江惠城环保科技有限公司用于生产经营的 3 栋房屋建筑物，主要为服务中心、1 号厂房及 5 号库房等房屋建筑物，房屋建筑物均已办理不动产权证，分别为：赣（2023）瑞昌市不动产权第 0000688 号、赣（2023）瑞昌市不动产权第 0000690 号、赣（2023）瑞昌市不动产权第 0001926 号。房屋建筑物位于江西省九江市瑞昌市码头工业园区吴湾路 3 号九江惠城环保科技有限公司厂区内，均于 2021 年建成并投入使用，目前情况良好，均在正常使用。

在建工程-设备安装工程为工业固废资源化利用技术改造及扩建项目-氯化装置，位于江西省九江市瑞昌市码头工业园区吴湾路 3 号九江惠城环保科技有限公司厂区内，于 2020 年 3 月开工，该在建工程目前处于施工状态，目前该项目已完工尚未验收。经向企业了解，产权持有单位日常研发过程中需根据不同技术方法对该氯化装置进行实验改造，但计划尚未最终确定，故本次评估对该项资产按现状进行评估。

无形资产-土地使用权：为九江惠城环保科技有限公司用于出资涉及的 1 宗土地使用权，位于江西省九江市瑞昌市码头工业园区吴湾路 3 号九江惠城环保科技有限公司厂区内，为出让用地，已办理不动产权证，权证号为“赣（2019）瑞昌市不动产权第 0001829 号”，主要用于企业日常生产。

上述评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定的评估对象和评估范围一致，纳入本次评估范围的相关资产不涉及抵质押事项。

四、资产核实总体情况说明

按照资产评估的有关要求，评估人员在产权持有单位已进行的自我清查、核实工作的基础上，对委托评估的资产进行了清查和复核。清查和核实的范围为委托评估时确定的评估目的所涉及的资产。

本次清查核实的资产为九江惠城环保科技有限公司于 2022 年 12 月 31 日所持有的部分固定资产、在建工程、无形资产。本次评估中对固定资产、在建工程等实物资产抽查核对了相关产权证明、确认产权归属、抽查盘点核对了账面数量金额、实际数量金额、实际使用情况、存放地点及相关指标。对无形资产核对了相关产权证明、确认



产权归属,并根据宗地图进行了范围核实。

在清查核实过程中,了解、取证了委估资产的产权归属和他项权利情况及佐证资料,以及是否存在其他可能影响资产评估的重大事项。

为尊重企业的核算习惯,除明显地违反会计制度规定的以外,本评估项目资产清查核实过程中一般不对具体账项作科目之间的调整。

通过对委估资产的清查、核实,确定产权持有单位所提供的委托评估资产清单与实际情况相符。

五、价值类型

本报告评估结论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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型,是遵照价值类型与评估目的相一致的原则,并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素,在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

六、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定,本次评估的评估基准日为2022年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是:

(一)根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地服务于评估目的。

(二)选择月末会计结算日作为评估基准日,能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况,便于资产清查核实等工作的开展。

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。

七、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年中华人民共和国主席令第四十六



号)；

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修订）；

3、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《企业会计准则》（2014年7月23日根据《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

6、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年6月1日中华人民共和国财政部令第86号）；

7、《中华人民共和国民法典》（2020年05月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

8、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（2017年8月29日）；

2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；

6、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号（2019年12月10日）；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；

8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号



(2017年9月13日)；

9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号
(2017年9月13日)；

10、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号(2017年09月13日修
订)；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号(2017年09月13
日)；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号(2017年09月13
日)；

13、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕
35号(2019年12月04日)；

14、中国资产评估协会《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》
(2019年12月31日)。

(三) 产权依据

- 1、委托人即产权持有单位的企业法人营业执照复印件；
- 2、其他有关产权权属证明。

(四) 取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 2、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 3、与产权持有单位出资涉及的固定资产、在建工程、无形资产的产生、形成等有
关的资产评估报告，会计凭证及其他资料；
- 4、委托评估的资产类评估明细表；
- 5、委托方即产权持有单位提供的其他与评估有关的资料
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

八、评估方法

评估人员通过实地查看，认真分析调查收集到的资料，按照资产评估准则及相关法规的规定，根据评估对象的实际情况，结合本次报告评估目的来确定委估资产的评



估方法。

A、固定资产—房屋建筑物的评估

根据评估目的及评估对象的状况,对于自建建筑物因市场上同类构筑物无出售信息,故不采用市场法,自建建筑物是自用为主,不用于出租且是市场上无同类房屋租金信息故不采用收益法。综上所述,因此对此类房屋建筑物类资产评估采用重置成本法。

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑,通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本,再扣减由于各种损耗因素造成的贬值,最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下:

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

I 重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本,基本公式如下:

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+开发者利润

①建安综合造价

建安综合造价主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安综合造价通过以下方法取得:

对于工程预(结)算技术资料完整的项目,采用调整预(结)算的方法,即:根据工程预(结)算资料,以核实的工程量为基础,套用基准日执行的人工、材料、机械综合价格水平,对原有定额直接费进行价格调整,得出评估基准日的直接费。按规定费用标准依次计取构件增值税、其他直接费、间接费、计划利润、税金,计算出建安综合造价。

对工程预(结)算技术资料不齐全,资料难以收集的项目,采用类似工程参照法进行测算,通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异,据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价,套算建筑面积(或长度、容积)后得出工程造价

②前期及其它费用的计算标准参照有关文件规定执行(见下表)

序号	费用名称	计算公式	费率	依据
一	建设单位管理费	工程造价	0.90%	财建[2016]504号
二	勘查设计费	工程造价	1.61%	国家计委、建设部:计价格(2002)10号
三	工程监理费	工程造价	0.42%	发改价格(2007)670号



银信资产评估有限公司

地址:上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编:200002

电话:021-63391088 传真:021-63391116

电子邮箱:valuer@yinxincpv.com

序号	费用名称	计算公式	费率	依据
四	招投标费	工程造价	0.22%	计价格(2002)1980号文
五	环境评价费	工程造价	3.40%	计价格(2002)125号文
六	可行性研究费	工程造价	2.10%	计价格(1999)1283号
合计			8.65%	

③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金(包括前期费用、综合造价、其他费用)的筹资成本,即利息。假定前期费资金为一次性投入,假定综合造价资金在建设期内均匀投入,按评估基准日 LPR 市场利率计算利息。

④开发者利润

重置成本是按在现行市场条件下重新购建一项全新资产所支付的全部货币总额应包含资产开发和制造商的合理收益(即开发者利润)。资产重置成本中的收益(即开发者利润)部分的确定,应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

本次纳入评估范围的房屋均为公司生产自用房屋,不考虑开发利润。

II 成新率的确定

①房屋建筑物成新率的确定:采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

首先,根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率;然后,评估人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察,根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分,得出鉴定成新率;最后,对两个值进行分析得出该建筑物的综合成新率。有关成新率计算公式:

用年限法计算理论成新率,公式为:

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

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

$$\text{最终,综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{权重} + \text{鉴定成新率} \times \text{权重}$$

②辅助性构筑物成新率的确定:由技术人员根据现场考察情况、使用及维修状况进行调整,综合评定成新率。

III 确定评估值

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

B、在建工程的评估

在建工程-设备安装工程位于江西省九江市瑞昌市码头工业园区吴湾路3号九江惠



银信资产评估有限公司

地址:上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编:200002

电话:021-63391088 传真:021-63391116

电子邮箱:valuer@yinxincpv.com

城环保科技有限公司厂区内,于2020年3月开工,该在建工程目前处于施工状态,目前该项目已完工尚未验收。经向企业了解,产权持有单位日常研发过程中需根据不同技术方法对该氯化装置进行实验改造,但计划尚未最终确定,故本次评估对该项资产按现状进行评估。

对在建工程的相关款项进行核实,主要为设备费、安装费及其他费用,在建工程在财务核算时未包含相关资金成本,对项目开发成本采用替代程序确认账面明细余额的真实性,同时考虑适当的资金成本来进行评估。

计算公式如下:

在建工程评估值=项目开发成本+资金成本

C、无形资产-土地使用权的评估

①土地的评估方法的选择

评估人员通过实地勘查,认真分析调查收集到的资料,在确定评估原则的基础上,根据《城镇土地评估规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的确定评估方法。

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)中第6.5.1.3条相关规定:“基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域。”九江市政府已在《2019年九江市中心城区土地定级与基准地价更新成果》中公布基准地价,且该文件中具有完备的基准地价修正体系,故可以采用基准地价系数修正法。

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)中第6.1.13条相关规定:“市场比较法主要用于地产市场发达,有充足可比实例的地区。”由于瑞昌市土地市场交易较活跃,同类工业用地交易案例较多,故宜选用市场比较法进行评估。

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)中第6.4.10条相关规定:“成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。”由于九江市土地市场交易较活跃,同类工业用地土地交易案例较多,在其他方法不适用的情况下,可酌情使用成本逼近法进行评估。故此处不使用成本逼近法进行评估。

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)中第6.2.10条相关规定:“收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。”由于待估宗地为工业用地,待估宗地周边土地租赁市场并不活跃,租金水平不易调查得到,因此不宜此采用收益还原法进



行估价。

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)中第6.4.1.8条相关规定:“剩余法适用于现有不动产中地价的单独评估和具有投资开发或再开发潜力的土地估价。”由于待估宗地为产权持有单位账面无形资产中单列的工业用地,亦不属于投资待建的工矿仓储用地范畴,故不宜选用剩余法进行评估。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的影响因素分析,根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)中第9.5.2.1条相关规定:“评估工矿仓储用地价格,宜选择市场比较法,并至少辅以另一种适宜的估价方法。”考虑到委估宗地所在区域的征地成本统计资料较为详实,且公布了基准地价,并具有完备的基准地价修正体系,本次采用基准地价法作为辅助方法进行评估。

综上所述,本次最终选用市场比较法和基准地价系数修正法对委估宗地进行评估。

②土地评估方法的计算公式

I.市场比较法

根据中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号,结合《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)的相关规定:市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并根据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出待估土地的评估时地价的方法。其计算公式为:

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例价格} \times (\text{待估宗地交易情况指数} / \text{比较案例交易情况指数}) \times (\text{待估宗地估价期日宗地价格指数} / \text{比较案例估价期日宗地价格指数}) \times (\text{待估宗地区域因素条件指数} / \text{比较案例区域因素条件指数}) \times (\text{待估宗地个别因素条件指数} / \text{比较案例宗地个别因素条件指数}) \times \text{待估宗地年期修正指数} / \text{比较实例年期修正指数}$$

II.基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果,按照替代原理,就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件比较,并对照修正系数表,选取相应的修正系数对基准地价进行修正,从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。



$$P = P_{1b}(1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：P——宗地价格；

P_{1b} ——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

九、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的调查，指导资产单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与资产单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料



银信资产评估有限公司

地址:上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编:200002

电话:021-63391088 传真:021-63391116

电子邮箱:valuer@yinxincpv.com

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解,确定适当的评估方法,同时收集与资产评估有关的市场资料及信息,根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

(六) 评定估算及内部复核

整理产权持有单位提供的资料、收集到的市场资料及信息,在对产权持有单位财务状况经营状况分析的基础上,根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论,对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论,按评估准则的要求撰写资产评估报告,资产评估机构进行必要的内部复核工作。

(七) 出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通,听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论,出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

十、评估假设

(一) 基础性假设

1、交易假设:假设评估对象处于交易过程中,评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价,评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设:假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的,在该市场上,买者与卖者的地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产原地继续使用假设:假设在评估目的经济行为实现后,评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式原地继续使用。

(二) 宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化;
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化;
- 3、产权持有单位所占地区的社会经济环境无重大变化;
- 4、产权持有单位所属行业的发展态势稳定,与产权持有单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定;



(三) 评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产债务真实有效为前提取得过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

(四) 限制性假设

本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

十一、评估结论

(一) 评估结论

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，在本报告所列假设和限定条件下，对固定资产及在建工程采用成本法评估，对无形资产采用市场比较法和基准地价系数修正法评估，九江惠城环保科技有限公司拟以实物资产出资所涉及的部分固定资产、在建工程、无形资产的账面价值为 4,692.93 万元，评估值为 4,957.42 万元。

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%
固定资产	1,960.26	2,133.30	173.04	8.83
在建工程	2,164.04	2,203.53	39.49	1.82
无形资产	568.64	620.60	51.96	9.14
合计	4,692.93	4,957.42	264.49	5.64

评估结果的详细情况见评估明细表。

(二) 评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可



抗力的影响;

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响;

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的,受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十二、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

无

(五) 重大期后事项

本次评估值为在基准日 2022 年 12 月 31 日时点出资资产的市场价值,在评估基准日之后产权持有单位对在建工程进行了继续投入,本次评估结论未考虑上述期后事项的影响。如在本次经济行为实现前,九江惠城环保科技有限公司继续实施在建工程的改造投入,则本次经济行为对应的评估值以九江惠城环保科技有限公司出资资产市场价评估值增加上述改造投入后重新计算,提请报告使用人予以关注。

(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

无

(七) 其他需要说明的事项

1、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行清查核实;资产评估专业人员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。

2、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其确认;本报告以产权持有单位提供的情况、资料以及财务数据真实、合法、完整为前提,本评估公司不对企业提供的上述资料的真实性负责。



银信资产评估有限公司

地址:上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编:200002

电话:021-63391088 传真:021-63391116

电子邮箱:valuer@yinxincpv.com

3、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、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对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

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、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。



银信资产评估有限公司

地址:上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编:200002

电话:021-63391088 传真:021-63391116

电子邮箱:valuer@yinxincpv.com

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 4 月 13 日。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



银信资产评估有限公司

资产评估师：李银松



资产评估师：艾宸之



2023年04月13日



银信资产评估有限公司

地址:上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编:200002

电话:021-63391088 传真:021-63391116

电子邮箱:valuer@yinxincpv.com

附件

- 1、委托人暨产权持有单位营业执照复印件；
- 2、资产权属相关资料；
- 3、委托人暨产权持有单位承诺函（原件）；
- 4、资产评估师承诺函（原件）；
- 5、资产评估机构资格证书复印件；
- 6、评估人员资质证书复印件；
- 7、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 8、资产评估委托合同复印件；
- 9、资产评估结果汇总表及评估明细表。