

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国天楹股份有限公司拟出售资产所涉及的  
Urbaser, S. A. U 股东全部权益价值项目  
资产评估报告

中联天道资报字【2021】第 21031102 号

中联天道土地房地产资产评估有限公司

二〇二一年六月

## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资 产 评 估 报 告 .....	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型及其定义 .....	31
五、评估基准日 .....	31
六、评估依据 .....	32
七、评估方法 .....	33
八、评估程序实施过程和情况 .....	42
九、评估假设 .....	43
十、评估结论 .....	45
十一、特别事项说明 .....	50
十二、评估报告使用限制说明 .....	59
十三、评估报告日 .....	60
备查文件目录 .....	62

## 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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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、我们已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。本评估机构及资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属的真实性做任何形式的保证。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

# 中国天楹股份有限公司拟出售资产所涉及的 Urbaser, S. A. U 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中联天道资报字【2021】第 21031102 号

中联天道土地房地产资产评估有限公司接受中国天楹股份有限公司的委托，就中国天楹股份有限公司拟出售资产之经济行为，对所涉及的 Urbaser, S. A. U 股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是 Urbaser, S. A. U 股东全部权益价值，评估范围是 Urbaser, S. A. U（以下简称“Urbaser”）的全部流动资产、非流动资产及相关负债。

评估基准日为 2020 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，综合考虑评估方法的适用前提和满足评估目的及其它各种影响因素，分别采用收益法和市场法两种方法对 Urbaser, S. A. U 进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次评估选用收益法结论确定评估值。

经实施清查核实、实地查看、市场调查和评定估算等评估程序，同时基于产权持有者及管理层对未来行业发展趋势的判断、未来企业经营规划，得出 Urbaser, S. A. U 在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结论如下：

Urbaser, S. A. U 合并口径归属于母公司所有者权益为 730,234.66 千欧元，评估值为 1,438,000.00 千欧元（取整），评估增值 707,765.34 千欧元，增值率 96.92%。评估基准日，欧元兑人民币中国人民银行中间价为

8.0250, 则 Urbaser,S.A.U 合并口径归属于母公司所有者权益在评估基准日的评估值为 1,154,000.00 万元人民币(取整)。

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为一年,即自评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文,了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读资产评估报告全文。

# 中国天楹股份有限公司拟出售资产所涉及的 Urbaser, S. A. U 股东全部权益价值项目 资产评估报告

中联天道资报字【2021】第 21031102 号

中国天楹股份有限公司：

中联天道土地房地产资产评估有限公司接受中国天楹股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对中国天楹股份有限公司拟出售资产之经济行为所涉及的 Urbaser, S. A. U 股东全部权益在评估基准日 2020 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为中国天楹股份有限公司，被评估单位为 Urbaser, S. A. U。

### （一）委托人概况

公司名称：中国天楹股份有限公司（以下简称“中国天楹”）

注册地址：江苏省海安市黄海大道（西）268 号 2 幢

法定代表人：严圣军

注册资本：252377.729700 万

公司类型：股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：913206001924405605

成立日期：1984 年 12 月 31 日

营业期限：1984 年 12 月 31 日至不定期

经营范围：许可项目：餐厨垃圾处理；城市建筑垃圾处置（清运）；货物进出口；技术进出口；道路货物运输（不含危险货物）；发电、输电、供电业务；危险废物经营；城市生活垃圾经营性服务（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：污水处理及其再生利用；大气环境污染防治服务；噪声与振动控制服务；土壤污染治理与修复服务；环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；企业管理咨询；农林废物资源化无害化利用技术研发；资源再生利用技术研发；智能机器人的研发；以自有资金从事投资活动；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）

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本情况

名称：Urbaser, S.A.U（简称“Urbaser”）

住所：Camino de Hormigueras 171, 28031 Madrid（西班牙）

注册资本：221,774,276.60 欧元

企业性质：股份有限公司

公司注册号：登记于马德里商业登记簿，第 544 卷第 37 页 M-12103 表；  
西班牙税务 ID 号（N.I.F.）为 A-79524054

成立日期：1990 年 9 月 13 日

经营范围：提供综合环境服务

股东：Firion Investments, S.L.U. 持股 100%

### 2. 历史沿革

#### （1）1990 年 Urbaser 成立

1990 年 9 月 13 日，Técnicas Medioambientales Tecmed, S.A.（后更名为 Urbaser）成立，注册资本为 50,000,000 比塞塔（西班牙前货币，



约合 300,000 欧元)，股本为 5,000 股。

设立时，Técnicas Medioambientales Tecmed, S.A. 的股权结构如下

序号	股东名称	持股数量 (股)	注册资本 (万比塞塔)	持股比例
1	Warburg Pincus Investors LP	2,375	2,375	47.50%
2	Gines Navarro Construcciones SA	2,375	2,375	47.50%
3	Margadin SA	250	250	5.00%
合计		5,000	5,000	100.00%

### (2) 1991-2009 年之间的股权变更

自 1991 年-2004 年，经历过多次增资、股权转让，且于 2004 年 8 月 31 日，Técnicas Medioambientales Tecmed, S.A. 作为收购方与 Urbaser, S.A. (同为 ACS 控制) 作为被收购方合并，合并后的实体更名为 Urbaser, S.A.；2009 年 4 月 16 日，Urbaser 通过减资剥离的方式，将其停车场业务部分剥离给了 ACS 下属的 Iridium Concesiones de Infraestructuras, S.A.，同时进行了减少注册资本变更。

Urbaser 在减资剥离完成后的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量 (股)	注册资本 (欧元)	持股比例
1	ACS, Servicios y Concesiones, S.L.	3,690,002	221,773,615.49	100.00%
2	Dragados, S.A.	11	661.11	0.00%
合计		3,690,013	221,774,276.60	100.00%

### (3) 2016 年股权转让

2016 年 12 月 7 日，Dragados, S.A. 和 ACS, Servicios y Concesiones, S.L. 将持有的 Urbaser 股份转与 Firion Investments, S.L.U.。转让后，Urbaser 的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量 (股)	注册资本 (欧元)	持股比例
1	Firion Investments, S.L.U.	3,690,013	221,774,276.60	100.00%
合计		3,690,013	221,774,276.60	100.00%

截至基准日，Urbaser 的股权结构未发生变化。

### 3. 资产、负债及经营状况

#### (1) 主营业务情况

根据评估对象管理层的介绍，Urbaser 总部位于西班牙，Urbaser 全球业务由“智慧环卫及相关服务”、“城市固废综合处理服务”、“工业再生资源回收处理服务”以及“水务综合管理服务”四大业务板块构成。其中，“智慧环卫及相关服务”和“城市固废综合处理服务”覆盖城市固废管理全产业链，即“垃圾分类投放、道路清洁、垃圾分类收集、分类运输、垃圾中转、垃圾分选、垃圾分类处理及能源转化”等各环节；“工业再生资源回收处理服务”涵盖“废油再生利用、燃料回收再利用、工业垃圾填埋”等资源再生处理服务；“水务综合管理服务”涵盖“污水收集及处理、饮用水净化及供应、水处理设施的设计及建造”等遍及完整水循环的综合水资源管理服务。

Urbaser 深耕城市固废综合管理 30 载，积累了先进的智慧环卫和城市固废综合处理技术工艺，拥有丰富完整的研发、设计、建设、运营和管理固废处理项目的经验，具备成熟的全产业链整体解决方案服务提供能力，业务遍及以欧美市场为主的全球多个国家和地区。

##### ① 智慧环卫及相关服务

Urbaser 致力于为市政机构提供智慧环卫及相关服务，其中，智慧环卫涵盖“城市垃圾分类投放、道路清洁、垃圾分类收集、分类运输”等业务环节，相关服务包括园艺/绿区养护管理等辅助业务。

智慧环卫及相关服务是 Urbaser 的第一大业务，遍布西班牙、法国、阿根廷等全球多个国家和地区。Urbaser 以城市智慧环卫服务为核心，依托物联网、互联网和云计算等最新技术建立智慧环卫数据运营服务平台，成功研发并运用国际领先的“智慧环卫”整体解决方案，通过为各环卫管理元素（包括垃圾收集设施、各类环卫器械及设备、环卫作业/管理车辆、环

卫作业/管理人员等) 配备感知设备、智能终端, 形成信息互联互通的物联网, 对城市环卫所涉人、车、物、事进行全过程实时管控, 同时借助对环卫数据库的分析、挖掘、应用和管理, 实现城市环卫工作的专业化、高效化、信息化和智慧化, 提高环卫工作质量, 降低环卫运营成本。

## ② 水务综合管理服务

Urbaser 水管理部门专业从事水务综合管理服务, 涵盖污水收集及处理运营服务、饮用水净化及供应运营服务、水处理设施的设计及建造服务等, 为市政机构和企业客户提供遍及完整水循环的综合水资源管理服务。

水务综合管理服务主要在西班牙和阿根廷全境开展, 污水收集及处理运营服务和饮用水净化及供应运营服务采取政府授予的特许经营模式或已建成项目的受托运营模式, 水务综合管理服务在 Urbaser 四大业务板块中占比最低。

## ③ 城市固废综合处理服务

城市固废综合处理服务是 Urbaser 的第二大业务, 涵盖“垃圾中转、垃圾分选、垃圾分类处理及能源转化”等业务环节, Urbaser 依托覆盖城市固废管理全产业链的技术工艺和运营管理优势, 拥有城市垃圾一体化综合处理能力和经验, 通过全产业链上游“智慧环卫”整体解决方案中的垃圾分类投放、分类收集、分类运输, 以及下游垃圾分类处理中的机械生物处理 (MBT)、垃圾焚烧发电 (WTE)、垃圾填埋等有机结合, Urbaser 可根据垃圾成分、种类和特性提供个性化的垃圾分类处理整体解决方案, 依托垃圾分类处理与分类回收技术的充分结合, 实现“零垃圾”排放。

Urbaser 系全球屈指可数具备提供 DFBOM (设计、融资、建造、运营、管理) 综合服务的城市固废处理公司, 有能力设计完整的垃圾分类处理方案, 包括机械生物处理 (MBT)、垃圾焚烧发电 (WTE) 和垃圾填埋处理等, 实现垃圾处理的高效化、清洁化和循环化。

Urbaser 利用“智慧环卫”整体解决方案中的分类投放、分类收集和分类运输技术，实现垃圾的初始化分类回收，通过分类运输至垃圾处理场开始进行机械生物处理（MBT）、垃圾焚烧发电（WTE）、垃圾填埋等分类处理。具体地，机械生物处理（MBT）是结合垃圾分选和生物处理的一种垃圾处理工艺，经过不同的筛选或分选工艺，对分类收集的垃圾再进行二次分离，将可循环与再生的物质和材料进行循环利用，对不可循环的有机物质进行生物处理。Urbaser 使用各种分选工艺对不同物质进行分离，如利用不同物质的质地特性进行光学分离、利用不同物质的密度差异进行风选分离或必要时进行人工分选等，将可以回收的金属、玻璃、塑料、纸张等分离完毕后对其进行循环利用，不可回收的有机物质则进入生物处理过程，包括厌氧消化、堆肥等，无机物和可燃有机物进入垃圾焚烧发电（WTE）处理环节，其余废弃物或厌氧消化、堆肥、垃圾焚烧发电等处理环节产生的二次废弃物进入垃圾填埋环节，同时垃圾处理各工艺环节可分别生成电力、沼气、肥料等多种高价值副产品。

Urbaser 城市垃圾一体化综合处理方案通过对不同垃圾进行有效分类回收和处理，充分实现垃圾处理的资源化和经济价值的最大化。

#### ④ 工业再生资源回收处理服务

Urbaser 在工业再生资源回收处理服务方面，特别是在“废油再生利用、燃料回收再利用、工业垃圾填埋”市场占据领先地位，运营着西班牙最大的废物转运站网络，亦是西班牙工业垃圾填埋场的最大所有者。

欧洲将工业废油归类为危险废物，明确规定废油回收率至少为 95%，回收的废油再生率至少为 65%，Urbaser 将工业废油进行提炼处理后形成润滑剂基础油对外销售。根据 1973 年签署的 MARPOL 协议（即“国际船舶防污染公约”），西班牙作为合约签署国，应为港口提供合适的设施以收集和管理船舶所产生的废弃物，燃料回收再利用业务即为收集船舶燃烧的废油，

提炼可燃烧的燃料并对外出售。

## (2) 资产、负债及经营状况

Urbaser, S. A. U (合并口径) 近两年的资产、负债及经营状况如下表:

金额单位: 千欧元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总额	3,619,876.36	3,453,441.02
负债总额	2,827,149.05	2,647,297.81
所有者权益	792,727.31	806,143.21
归属母公司所有者权益	685,578.39	730,234.66
项目	2019年度	2020年度
营业收入	2,187,324.13	2,308,618.64
利润总额	119,102.30	128,447.85
净利润	82,219.92	81,527.46
归属母公司净利润	75,521.08	60,022.92
审计机构	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为中国天楹股份有限公司, 被评估单位为 Urbaser, S. A. U, 被评估单位为委托人的四级子公司。

### (四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外, 任何未经评估机构和委托人书面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者。

## 二、评估目的

根据中国天楹股份有限公司第八届董事会第八次会议决议, 中国天楹股份有限公司 100%控制的下属公司 Firion Investments, S. L. U. 拟以

现金方式向 Global Moledo, S.L.U. 出售其所持有的 Urbaser, S.A.U. 100% 股权，为此需要进行资产评估。

本次评估的目的是反映所涉及的 Urbaser, S.A.U 的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象是 Urbaser, S.A.U 股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

评估范围是 Urbaser, S.A.U 在基准日合并口径内的全部资产及相关负债，账面资产总额 3,453,441.02 千欧元、负债 2,647,297.81 千欧元、所有者权益 806,143.21 千欧元，归属于母公司所有者权益 730,234.66 千欧元。具体包括流动资产 1,327,396.75 千欧元、非流动资产 2,126,044.28 千欧元、流动负债 1,056,122.82 千欧元、非流动负债 1,591,174.99 千欧元。

纳入合并口径的子公司共计 130 家：

序号	名称	主要经营地及注册地	业务性质	Urbaser 持股情况		取得方式
				直接	间接	
1	Urbaser Argentina, S.A.	阿根廷	投资	98%	2%	设立
2	Servicios de Aguas de Misiones, S.A.	阿根廷	水管理	45%	45%	设立
3	Demarco, S.A.	智利	城市固体垃圾收集和街道清洁	-	100%	非同一控制下合并
4	KDM, S.A.	智利	转运站和垃圾填埋场运营	-	100%	设立
5	Starco, S.A.	智利	城市固体垃圾收集、街道清洁和填埋场运营	-	100%	非同一控制下合并

序号	名称	主要经营地及注册地	业务性质	Urbaser 持股情况		取得方式
				直接	间接	
6	Ev é r é , S. A. S .	法国	垃圾处理	98.61%	1.39%	设立
7	Urbaproprete IDF S. A. S	法国	垃圾处理	-	100%	设立
8	Urbaser Environnement RDP, S. A. S	法国	垃圾处理	-	100%	设立
9	Urbaser Environnement, S. A. S.	法国	垃圾处理	100%	-	设立
10	Urbasys, S. A. S.	法国	垃圾处理	99.27%	0.73%	设立
11	Valoram, S. A. S.	法国	垃圾处理	-	100%	设立
12	Valorga International, S. A. S.	法国	技术咨询	-	100%	非同一控制下合并
13	Valorgabar, S. A. S.	法国	垃圾处理	100%	-	设立
14	Valortegia, S. A. S.	法国	垃圾处理	-	100%	设立
15	Octeva, S. A. S.	法国	垃圾处理	-	51%	设立
16	Urbaser S. r. l.	意大利	垃圾处理	100%	-	设立
17	Olimpia, S. A. de C. V.	墨西哥	城市固体垃圾收集	-	100%	非同一控制下合并
18	Sertego G. R. I. Mexico S. A. de C. V.	墨西哥	工业废料管理	-	100%	设立
19	Tecmagua, S. A. de C. V.	墨西哥	环境服务	-	100%	设立
20	Tecmed Servicios de Recolección Comercial e Industrial S. A. de C. V.	墨西哥	城市固体废物的收集和处理	100%	-	设立
21	Tecmed Técnicas Mediamb. de México, S. A. de C. V.	墨西哥	城市固体垃圾、医院垃圾和工业垃圾管理; 环保工程; 水管理	100%	-	设立
22	Urbaser de Méjico, S. A. de C. V.	墨西哥	城市固体垃圾收集、街道清扫和填埋场管理	100%	-	设立
23	Energico Energía Mexico, S. A. de C. V	墨西哥	垃圾处理	-	100%	非同一控制下合并
24	Sertego Maroc, S. A.	摩洛哥	工业废料	100%	-	设立
25	Sertego TGMD, S. A.	摩洛哥	工业废料	100%	-	设立
26	Somasur, S. A.	摩洛哥	投资	100%	-	设立
27	Nalbasur, S. A	摩洛哥	城市固体垃圾	100%	-	设立
28	Urbaser, L. L. C.	阿曼	城市服务	70%	-	设立
29	ENVISER Servicios Medioambientales, S. A. U.	西班牙	城市服务	100%	-	非同一控制下合并

序号	名称	主要经营地及注册地	业务性质	Urbaser 持股情况		取得方式
				直接	间接	
30	Laboratorio de Gestión Ambiental, S.L.	西班牙	危废与有毒垃圾	100%	-	设立
31	Orto Parques y Jardines, S.L.	西班牙	城市固体垃圾收集、街道清扫、垃圾分类以及填埋场管理	100%	-	非同一控制下合并
32	Sertego Servicios Medioambientales, S.L.	西班牙	原油与海洋废油处理	100%	-	设立
33	Socamex, S.A.	西班牙	废水处理厂和饮用水厂的设计和运营	100%	-	非同一控制下合并
34	Tratamiento Integral de Residuos de Cantabria S.L.U.	西班牙	垃圾管理	100%	-	设立
35	Urbacet, S.L.	西班牙	园艺管理	100%	-	非同一控制下合并
36	Valenciana de Protección Ambiental, S.A.	西班牙	医院和工业垃圾的管理和处理	-	99.55%	非同一控制下合并
37	Ecoparc de Barcelona S.A.	西班牙	垃圾处理	94.8%	-	非同一控制下合并
38	Valenciana de Eliminación de Residuos, S.L.	西班牙	工业垃圾储存	85%	-	非同一控制下合并
39	Tratamiento Integral de Residuos Zonzamas, S.A.U.	西班牙	垃圾处理	-	84%	设立
40	Vertederos de Residuos, S.A.	西班牙	城市固体垃圾收集和街道清洁;垃圾分选和填埋场管理	83.97%	-	非同一控制下合并
41	Mora la Nova Energía, S.L.	西班牙	垃圾处理	71%	-	非同一控制下合并
42	Centro de Transferencias, S.A.	西班牙	工业废料储存和处理	-	70%	设立
43	Gestión y Protección Ambiental, S.L.	西班牙	废油的收集	-	70%	非同一控制下合并
44	Urbana de Servicios Ambientales, S.L.	西班牙	城市垃圾的清洁和收集	70%	-	非同一控制下合并
45	Tratamiento Industrial de Residuos Sólidos, S.A.	西班牙	垃圾的收集和 处理	66.66%	0%	设立
46	Residuos Industriales de Teruel, S.A.	西班牙	填埋场的建设和运营	0%	63.7%	设立
47	Residuos Industriales de Zaragoza, S.A.	西班牙	城市服务	0%	63.7%	设立
48	Empordanesa de Neteja,	西班牙	城市固体垃圾	60%	0%	非同一控



序号	名称	主要经营地及注册地	业务性质	Urbaser 持股情况		取得方式
				直接	间接	
	S. A.		收集和分选; 街道清扫			制下合并
49	Gestión Medioambiental de Torrelavega, S.A.	西班牙	城市固体垃圾填埋场运营	60%	0%	非同一控制下合并
50	Hunaser, Servicios Energéticos, A. I. E.	西班牙	工业垃圾	0%	60%	设立
51	Residuos Urbanos de Jaén, S.A.	西班牙	城市垃圾收集、清除和焚烧	60%	0%	设立
52	Monegros Depura, S.A.	西班牙	水管理	0%	55%	设立
53	Ecoparc del Besós, S.A.	西班牙	垃圾处理	10%	36%	设立
54	Urbaser INC.	美国	环境服务	100%	0%	设立
55	Urbaser Environmental Ltd.	英国	垃圾处理	0%	100%	设立
56	Urbaser Investments Ltd.	英国	垃圾处理	0%	100%	设立
57	Urbaser Limited	英国	垃圾管理	100%	0%	设立
58	UBB Waste (Essex) Holding Ltd.	英国	垃圾处理	0%	70%	设立
59	UBB Waste (Essex) Intermediate Ltd.	英国	垃圾处理	0%	70%	设立
60	UBB Waste (Essex) Ltd.	英国	垃圾处理	0%	70%	设立
61	Urbaser Barquisimeto, C.A.	委内瑞拉	城市固体垃圾收集和街道清洁	100%	0%	设立
62	Urbaser Libertador, C.A.	委内瑞拉	城市固体垃圾收集和街道清洁	100%	0%	设立
63	Urbaser Mérida, C.A.	委内瑞拉	城市固体垃圾收集和街道清洁	100%	0%	设立
64	Urbaser Valencia, C.A.	委内瑞拉	城市固体垃圾收集和街道清洁	100%	0%	设立
65	Sertego C.A.	委内瑞拉	工业废料	100%	0%	设立
66	Pruvalsa, S.A.	委内瑞拉	垃圾处理	0%	82%	设立
67	Urbaser San Diego, C.A.	委内瑞拉	城市固体垃圾	0%	65%	设立
68	Urbaser Bahrain CO WLL	巴林	城市固体垃圾	60%	0%	设立
69	Huesca Oriental Depura, S.A.	西班牙	废水处理厂	0%	100%	非同一控制下合并
70	Ekobal Operación y Mantenimiento, S.L.	西班牙	垃圾处理	69%	10%	设立
71	Arca Gestión	西班牙	城市固体垃圾	100%	0%	非同一控

序号	名称	主要经营地及注册地	业务性质	Urbaser 持股情况		取得方式
				直接	间接	
	Medioambiental, S.L.					制下合并
72	Gesa L'Arca, S.L.	西班牙	城市固体废物	100%	0%	非同一控制下合并
73	Urban Waste Collection and Treatment India Private Limited	印度	城市固体废物	100%	0%	非同一控制下合并
74	Movilidad Urbana Sostenible, S.L.U	西班牙	城市自行车管理	100%	0%	非同一控制下合并
75	Tecnología en sus manos, S.L.	西班牙	其他	90%	0%	非同一控制合并
76	Zero Waste Energy@Davis Street and Urbaser Project LLC	美国	垃圾处理	0%	100%	设立
77	Valdemingomez 2000 S.A.	西班牙	垃圾处理	0%	60	非同一控制合并
78	Ecored Gestión Medioambiental, S.L.	西班牙	垃圾处理	99.95%	0%	设立
79	Forestales Mugarri, S.L.	西班牙	城市固体废物	0%	100%	非同一控制合并
80	Urbaser AB	瑞典	城市固体废物	0%	83.70%	非同一控制合并
81	Urbaser OY	芬兰	城市固体废物	0%	83.70%	非同一控制合并
82	Arca Serveis Ambientals Balears Empresa Insercio SLU.	西班牙	城市固体废物	0%	100%	设立
83	Arca Integración Madrid Empresa Inserción, S.L.	西班牙	城市固体废物	0%	100%	设立
84	Arca Integración Andalucía Empresa Inserción, S.L.	西班牙	城市固体废物	0%	100%	设立
85	Arca Integración Canarias Empresa Inserción, S.L.	西班牙	城市固体废物	0%	100%	设立
86	Servicios Industriales Reunidos, S.A.U. (SIRSA)	西班牙	城市固体废物	100	0%	非同一控制合并
87	Interlimp, S.A.U	西班牙	城市固体废物	0%	100%	非同一控制合并
88	SIRSA, Servicios Asistenciales, S.L.U (SIRSASA)	西班牙	城市固体废物	0%	100%	非同一控制合并
89	Tirme, S.A.	西班牙	垃圾处理	80%	0%	非同一控制合并
90	Balear de Trituracions, S.L.	西班牙	垃圾处理	0%	80%	非同一控制合并

序号	名称	主要经营地及注册地	业务性质	Urbaser 持股情况		取得方式
				直接	间接	
91	Mac Insular Segunda, S.L.	西班牙	垃圾处理	0%	60%	非同一控制合并
92	Mac Insular S.L.	西班牙	垃圾处理	0%	56%	非同一控制合并
93	Carflor, S.L.	西班牙	其他	69.85%	0%	非同一控制合并
94	Sertego Provence, S.A.S.	法国	城市固体垃圾	0%	100%	非同一控制合并
95	Urbaser Nordic	挪威	城市固体垃圾	83.70%	0%	设立
96	NordRen	挪威	城市固体垃圾	0%	83.70%	非同一控制合并
97	Urbaser A/S	丹麦	城市固体垃圾	0%	83.70%	非同一控制合并
98	Sertego Puerto de Valencia, S.A.	西班牙	工业废料	0%	100%	设立
99	NordRen AB	瑞典	垃圾处理	0%	83.70%	非同一控制合并
100	ISSY Urbaser Energie	法国	垃圾处理	0%	100%	设立
101	AEBIA Tecnología y Servicios, S.L.	西班牙	其他	100%	0%	非同一控制合并
102	Ecocruta, S.L.	西班牙	工业废料	100%	0%	非同一控制合并
103	Urbaser RUS, Limited Liability Company	俄罗斯	城市固体垃圾	51%	0%	设立
104	Urbaser Singapore PTE. LTD	新加坡	城市固体垃圾	60%	0%	设立
105	Asintegra, Asociación Integra para la Sostenibilidad	西班牙	其他	100%	0%	设立
106	Valtermy, Gestora de Substrats, S.L.	西班牙	工业废料	0%	50%	非同一控制合并
107	TRABEIRA Tratamiento de Vidrio, S.L.	西班牙	垃圾处理	100%	0%	非同一控制合并
108	PT Urbaser Waste Services	印度尼西亚	城市固体垃圾	99%	0%	设立
109	IRUSERVI, S.L.	西班牙	工业废料	0%	60%	设立
110	Global Cauris, S.L.	西班牙	城市固体垃圾	75%	0%	设立
111	Global Tian, S.L.	西班牙	城市固体垃圾	0%	75%	设立
112	Sumeet Urban Services (CHENNAI) II Privated Linted	印度	城市固体垃圾	70%	0%	设立
113	Sumeet Urban Services (CHENNAI) V Privated Linted	印度	城市固体垃圾	70%	0%	设立
114	Urbaser Olsztyn Spolka Z Organizcna	波兰	垃圾处理	100%	0%	非同一控制合并

序号	名称	主要经营地及注册地	业务性质	Urbaser 持股情况		取得方式
				直接	间接	
	Odpowiedzialnoscia (Urbaser Olsztyn SP Z 00)					
115	Bearn Urbaser Energie, S. A. S	法国	垃圾处理	1%	99%	设立
116	Urbaser Soacha S.A. E. S. P.	哥伦比亚	城市固体垃圾	0%	60%	非同一控制合并
117	Urbaser Colombia, S.A. ESP	哥伦比亚	城市固体垃圾	0%	75%	非同一控制合并
118	Urbaser Duitama S.A. E. S. P.	哥伦比亚	城市固体垃圾	0%	52.5%	非同一控制合并
119	Urbaser La Tebaida S.A. E. S. P.	哥伦比亚	城市固体垃圾	0%	60%	非同一控制合并
120	Urbaser Popayán S.A. E. S. P.	哥伦比亚	城市固体垃圾	0%	60%	非同一控制合并
121	Urbaser Tunja S.A. E. S. P.	哥伦比亚	城市固体垃圾	0%	52.5%	非同一控制合并
122	Urbaser Montenegro S.A. E. S. P.	哥伦比亚	城市固体垃圾	0%	60%	非同一控制合并
123	Arquisocial S.L.	西班牙	其他	100%	0%	非同一控制合并
124	Fundación para el estudio y la promoción de la acción social	西班牙	其他	0%	100%	非同一控制合并
125	Proyectos sociosanitarios del Sureste, S.L.	西班牙	其他	100%	0%	非同一控制合并
126	Iglecar Reciclados y Contenedores, S.L.	西班牙	工业废料	0%	60%	非同一控制合并
127	Urbaser Ecuador	厄瓜多尔	城市固体垃圾	100%	0%	设立
128	Consultores Trypton Software, S.L.	西班牙	其他	76%	0%	非同一控制合并
129	Arca Servicios Ambientales Aragón Empresa Inserción, S.L.	西班牙	城市固体垃圾	0%	100%	设立
130	Urbaser Los Guayos, C.A.	委内瑞拉	城市固体垃圾	0%	100%	设立

### (三) 委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资等资产。

#### 1. 流动资产

本次评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产及其他流动资产。

## 2. 长期股权投资

长期股权投资情况如下：

被投资单位	持股比例	账面值
合营企业		
Tractaments Ecologics, S.A.	50.00%	1,229.64
Pilagest, S.L.	50.00%	(383.87)
Electrorecycling, S.A.	33.34%	1,094.44
Desarrollo y Gestión de Residuos S.A. (Degersa)	40.00%	8.94
Zoreda Internacional S.A.	40.00%	19.98
Técnicas Medioambientales del Golfo S.A de C.V.	50.00%	1,072.78
Empresa Municipal de Aguas del Ferrol S.A.	49.00%	2,894.18
Servicios Urbanos e Medio Ambiente S.A.	34.30%	49,097.47
Salmedina Tratamiento de Residuos Inertes, S.L.	41.98%	3,009.69
CCR Las Mulas, S.L.	41.98%	7,304.88
Salmedina Logistica Integral, S.L.U	41.98%	152.64
Ekondakin Energia y Medioambiente, S.A.	46.00%	20,881.40
Swayam Swachatta Initiative Limited	49.00%	1,179.36
Lestaca proyectos, S.L.	50.00%	8,454.15
DN24, S.L.	50.00%	596.97
Compromiso y Medioambiente, S.L	10.00%	0.50
DN24 Support Security Servides, S.L.	50.00%	30.86
Marpolgal, AIE	50.00%	9.64
联营企业		
Betearte, S.A.	33.33%	1,833.51
Ecoparc del Mediterrani, S.A.	32.00%	1,966.58
Energias y Tierras Fertiles, S.A.	33.36%	251.57
Urbaser Argentina		(3.20)
International City Cleaning Company	30.00%	(131.58)
Aguas del Gran Buenos Aires	27.41%	(78.86)
Grupo Urbaser United Kingdom Ltd.	(Mercia / Severn 50%, UBB Waste (Gloucestershire) 50,5 %)	33,177.76

被投资单位	持股比例	账面值
Urbaser, S.A.		(472.50)
Gestión de Marpol Galicia, S.L.	50.00%	18.45
Valveni Soluciones Desarrollo Sostenible, S.L.	50.00%	49.99
Suma Tratamiento. S.A.	10.00%	(2,715.05)
合计		130,550.33

### 3. 固定资产

固定资产主要为土地、房屋建筑物、车辆、设备等。

### 4. 在建工程

在建工程清单如下：

项目	账面价值
Zonzamas WT Plant	25,813.53
Urbaser srl (Italy) WT	4,989,571.76
KDM WT	922,651.68
Evere WT	39,487.48
ID+I project - WT	2,844,586.86
Sur de Europa Plant - WT	600,000.00
Zero Waste Energy@Davis Street an Urbaser Project LLC	32,364,909.98
Colmenar Viejo (1001670) RSU Plant	1,865,933.71
Las Palmas Marpoles Plant (Sertego)	18,473.17
Other < 2 million euros	51,896,523.35
Total (€)	95,567,951.53

### 5. 递延所得税资产

递延所得税资产主要为因长期资产折旧和摊销税会差异、衍生金融资产公允价值变动、借款利息税费差异、税收优惠、可抵扣亏损、预计负债等所产生的递延所得税资产。

### 6. 其他非流动资产

其他非流动资产主要为市政机构融资、关联方借款、押金及保证金等。

## (四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

### 1. 账面记录的无形资产

截至评估基准日，被评估企业申报的评估范围内账面记录的无形资产主要为特许经营权、专利等。

① 主要特许经营权

项目	持股比例	开始日期	结束日期	初始投资额	账面净值	业务类型	国家
Construcción y explotación del Complejo Metropolitano de Tratamiento Integral de Residuos Municipales nº1	100%	2009/4/29	2030/6/2	121,853.61	47,572.99	WASTE TREATMENT	Spain
Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Cantabria	100%	2006/4/17	2041/4/16	71,901.04	41,570.74	WASTE TREATMENT	Spain
Construcción y explotación del Complejo Metropolitano de Tratamiento Integral de Residuos Municipales nº2	100%	2004/1/1	2027/12/31	96,888.10	33,813.17	WASTE TREATMENT	Spain
Prestación de los servicios de agua potable y desagües cloacales para las ciudades de Posadas y Garupó	100%	1999/8/1	2029/7/31	15,033.43	6,141.27	WATER MANAGEMENT	Argentina
Construcción y explotación de la Planta de Tratamiento de Residuos en el Condado de Essex	100%	2012/6/1	2040/6/14	-	-	WASTE TREATMENT	United Kingdom
Explotación Planta Tratamiento de Residuos del Municipio de Hermosillo	100%	1996/11/18	2026/12/31	10,863.45	3,810.63	WASTE TREATMENT	Mexico
Servicio de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos término municipal de Madrid	100%	2000/2/20	2026/2/20	78,606.52	18,496.12	WASTE TREATMENT	Spain
Plan Insular de Residuos Sólidos de la Isla de Tenerife	90%	1985/1/1	2018/12/31	13,702.62	2,917.74	WASTE TREATMENT	Spain
Construcción y explotación del complejo para tratamiento de Residuos Urbanos de Zaragoza	100%	2009/2/1	2031/7/18	102,039.60	47,107.14	WASTE TREATMENT	Spain
Explotación Planta de Tratamiento de La Paloma	62%	2003/1/1	2022/12/31	22,782.02	3,051.19	WASTE TREATMENT	Spain
Sistema de Gestión RSU Provincia de León	50%	2005/1/1	2024/12/31	15,047.48	2,703.48	WASTE TREATMENT	Spain
Planta de Tratamiento y Eliminación de Residuos Sólidos Urbanos de La Coruña	100%	2001/11/15	2021/12/31	71,365.93	6,100.78	WASTE TREATMENT	Spain
Planta de reciclaje y compostaje de RSU y Vertedero controlado de rechazo de Elx	65%	2004/8/1	2030/12/31	22,187.82	16,249.31	WASTE TREATMENT	Spain
Proyecto de gestión de residuos urbanos del área de Gestión, correspondiente al Plan Zonal de Residuos de las zonas VI, VII y IX de la Comunidad Valenciana	100%	2013/5/1	2033/4/1	-	-	WASTE TREATMENT	Spain
PTRSU Costa del Sol	100%	1997/7/1	2024/6/17	33,509.46	-26,743.38	WASTE TREATMENT	Spain
PTRSU Las Lomas	100%	1997/6/1	2020/6/1	133,060.05	-	WASTE TREATMENT	Spain
Construcción, conservación y explotación de las actuaciones de depuración de aguas residuales zona 02	100%	2006/2/24	2028/1/17	17,031.64	6,092.58	WATER MANAGEMENT	Spain
Gestión del servicio de abastecimiento de agua potable, alcantarillado y depuración de aguas residuales de Almendralejo	100%	2006/7/1	2031/6/30	26,856.88	11,505.61	WATER MANAGEMENT	Spain
Gestión del servicio de abastecimiento de agua potable, alcantarillado y depuración de aguas residuales de Alhama	100%	1994/2/1	2019/2/1	3,562.15	321.86	WATER MANAGEMENT	Spain
Gestión, explotación y conservación del servicio municipal de abastecimiento de agua potable y saneamiento	80%	2006/1/1	2030/12/31	6,185.72	3,670.19	WATER MANAGEMENT	Spain
Suministro de aguas Isla Mayor	100%	1999/5/1	2024/4/30	-	-	WATER MANAGEMENT	Spain
MARSEILLE EXPLOITATION EVERE	100%	2010/12/1	2030/11/30	79,182.12	31,548.76	WASTE TREATMENT	FRANCE
Special plan of purification of the zone 3 of Aragon		2016/9/1	2036/8/31	26,763.83	20,887.06	WATER MANAGEMENT	Spain
Avila Plant		2012/1/1	2021/12/31	6,222.37	4,141.82	WASTE TREATMENT	Spain
Proyecto de gestión de residuos urbanos del área de Gestión, correspondiente al Plan Zonal de Residuos de las zonas VI, VII y IX de la	100%	2013/5/1	2033/4/1	70,495.86	43,079.94	WASTE TREATMENT	Spain

项目	持股比例	开始日期	结束日期	初始投资额	账面净值	业务类型	国家
Comunidad Valenciana							
Tirme, S.A	80%		2041	764,819.22	410,535.31	WASTE TREATMENT	Spain
Mac Insular, S.A			2028	62,628.53	22,013.15	WASTE TREATMENT	Spain
合计				1,872,589.47	756,587.46		

## ② 专利

专利大部分由主要下属公司掌控，主要下属公司拥有的专利清单如下：

序号	国家	专利持有人	专利名称	类型	专利号	授予日期	有效期
1	西班牙	Urbaser	从废塑料中获取柴油型燃料的双阶段工艺	发明	ES2389799	2013年5月23日	2031年2月10日
2	西班牙	Urbaser	适用于运输街道清洁推车及其相应设备的车辆	实用新型	ES1246654	2020年8月17日	2028年12月19日
3	西班牙	Urbaser	管道检查装置	实用新型	ES1235614	2019年12月17日	2029年7月24日
4	西班牙	Urbaser	一种从废物中回收有价值物质的工序	发明	ES2662880	2018年10月17日	2038年2月21日
5	西班牙	Urbaser	经改进的可连接到垃圾收集车的容器	实用新型	ES1217390	2018年12月3日	2028年6月28日
6	西班牙	Urbaser	配备操作员运输工具的道路清洁车	实用新型	ES1224799	2019年4月29日	2028年12月19日
7	西班牙	Urbaser	多功能折叠公共垃圾桶	实用新型	ES1224994	2019年5月7日	2028年12月19日
8	西班牙	Urbaser	可折叠、可堆叠的街道清洁推车	实用新型	ES1225085	2019年5月7日	2028年12月19日
9	西班牙	Urbaser	使用黑水虻幼虫的堆肥装置	实用新型	ES1174133	2017年4月4日	2026年11月22日
10	西班牙	Urbaser	垃圾衍生燃料转化为合成气的工艺	发明	ES2411101	2013年10月10日	2033年5月21日
11	西班牙	Urbaser	垃圾拖运、收集和转运车辆	实用新型	ES1142208	2015年10月28日	2025年6月30日
12	西班牙	Urbaser	垃圾推进装置	实用新型	ES1144009	2015年12月10日	2025年9月10日
13	西班牙	Urbaser	城市固废处理设施厂内通风气流调节系统及工艺	发明	ES2540426	2016年4月8日	2035年1月14日
14	西班牙	Urbaser	植入式内窥气动枪	实用新型	ES1106480	2014年7月4日	2024年1月30日
15	西班牙	Urbaser	一种与垃圾收运车连接的集装箱	实用新型	ES1152260	2016年5月24日	2026年2月4日
16	西班牙	Urbaser	电池充电用自动连接装置	实用新型	ES1161158	2016年10月4日	2026年6月20日
17	西班牙	Urbaser (50%)、Pivicsa Machine Vision Systems, S.L. (50%)	玻璃分离工艺	发明	ES2408111	2013年10月24日	2033年4月18日
18	西班牙	Urbaser	高安全性的固定和控制装置	实用新型	ES1152483	2016年5月30日	2025年12月14日


















序号	国家	专利持有人	专利名称	类型	专利号	授予日期	有效期
19	欧 盟 (AL、 AT、 BA、 BE、 BG、 CH、 CY、 CZ、 DE、 DK、 EE、 ES、 FI、 FR、 GB、 GR、 HR、 HU、 IE、 IS、 IT、 LI、 LT、 LU、 LV、 MC、 ME、 MK、 MT、 NL、 NO、 PL、 PT、 RO、 RS、 SE、 SI、 SK、 SM、 TR)	Urbaser	将 RDF 馏分转化为合成气的方法	发明	EP3000865 ES2668988 ES2411101 PT3000865 W02014188 028	2018 年 3 月 14 日	- (注)
20	西班牙	Urbaser	有自装系统的卡车的钩形集装箱打开装置	实用新型	ES1190009	2017 年 11 月 6 日	2027 年 7 月 31 日
21	西班牙	Urbaser	用于旋转卷筒筛分废物的 Pincho 开口袋	实用新型	ES1203689	2018 年 4 月 12 日	2027 年 12 月 26 日
22	西班牙	Socamex	残余污泥处理工艺	发明	ES2362852	2012 年 1 月 18 日	2031 年 5 月 31 日
23	西班牙	Urbaser	用于货物装卸设备和集装箱之间的连接器	实用新型	ES1247271	2020 年 8 月 21 日	2030 年 8 月 21 日
24	法国	Urbaser Environnement	处理生活残余垃圾的方法和装置	发明	3040142	2020 年 1 月 17 日	2040 年 1 月 17 日

序号	国家	专利持有人	专利名称	类型	专利号	授予日期	有效期
25	法国	Valorga International	高浓度干物质的厌氧处理工艺和设备	发明	FR2908404	2011年7月1日	2027年1月5日

## 2. 账面未记录的无形资产

截至评估基准日, Urbaser 申报的账外无形资产为商标无形资产, 并且大部分由主要下属公司掌控, 主要下属公司拥有的商标清单如下:

序号	商标	类别	权利人	注册号	注册日期	有效期至日期	注册国家/地区
1		35, 37, 39	Urbaser Environnement	4303484	2016年10月21日	2026年9月30日	法国
2	VALORTEGIA	35, 37, 39, 40, 42	Urbaser Environnement	4054897	2014年1月10日	2023年12月13日	法国
3		12, 39, 42	Urbaser	M4056699	2020年10月13日	2030年2月19日	西班牙
4		12, 39, 42	Urbaser	M3019990	2012年5月31日	2022年2月22日	西班牙
5		12, 39, 42	Urbaser	M4056727	2020年10月13日	2030年2月20日	西班牙
6		12, 39, 42	Urbaser	M4056758	2020年10月1日	2030年2月20日	西班牙
7	tcmán <sup>®</sup>	9, 42, 45	Urbaser	M4056943	2020年10月8日	2030年2月21日	西班牙
8	tcmán <sup>®</sup>	42	Urbaser	N0262378	2006年7月11日	2025年7月18日	西班牙
9	 tcmán <sup>®</sup>	42	Urbaser	M2660823	2005年12月30日	2025年7月6日	西班牙
10	GNG-RENTALS	39	Urbaser	01819476 5 EM	2020年5月27日	2030年2月11日	欧盟
11		37, 39, 44	Urbaser	M4060141	2020年12月16日	2030年3月12日	西班牙
12	TRABEIRA	39, 40	Urbaser	M4041534	2020年5月25日	2029年10月31日	西班牙
13		39, 42	Urbaser	M4018850	2019年11月25日	2029年5月13日	西班牙
14	MOVUS	39, 42	Urbaser	M2924927	2010年9月23日	2030年4月7日	西班牙
15		1, 39, 40	Urbaser	M4020410	2020年1月29日	2029年5月23日	西班牙
16	SensIo <sup>®</sup>	9, 38 和 42	Urbaser	01814412 6 EM	2020年2月19日	2029年10月28日	欧盟
17	SENSIoT	38	Urbaser	36213581 CN	2019年12月14日	2029年12月13日	中国
18		38	Urbaser	41969889	2020年9月14日	2030年9月13日	中国















序号	商标	类别	权利人	注册号	注册日期	有效期至日期	注册国家/地区
				CN	日	日	
19		9	Urbaser	41969890 CN	2020年8月7日	2030年8月6日	中国
20		9, 38, 42	Urbaser	01814412 7 EM	2020年2月19日	2029年10月28日	欧盟
21	<b>Urbaser</b>	37, 39, 40	Urbaser	J0020190 06722 ID	2020年5月12日	2029年2月8日	印度尼西亚
22		37, 39, 40	Urbaser	J0020190 06723 ID	2020年5月12日	2029年2月8日	印度尼西亚
23	<b>SENSIoT</b>	9, 38, 42	Urbaser	30480937 6 HK	2019年1月22日	2029年1月21日	香港
24	<b>TECMED</b>	37, 39, 40和44	Urbaser	191253 MA	2018年6月20日	2028年1月26日	摩洛哥
25		37, 39, 40和44	Urbaser	191254 MA	2018年6月20日	2028年1月26日	摩洛哥
26		40	Urbaser	M3702756	2018年6月21日	2028年2月6日	西班牙
27		37	Urbaser	499245 PK	2019年8月24日	2028年6月19日	巴基斯坦
28		39	Urbaser	499246 PK	2019年8月24日	2028年6月19日	巴基斯坦
29		40	Urbaser	499247 PK	2019年8月24日	2028年6月19日	巴基斯坦
30		39	Urbaser	499248 PK	2019年8月24日	2028年6月19日	巴基斯坦
31		37	Urbaser	499249 PK	2019年8月24日	2028年6月19日	巴基斯坦
32		40	Urbaser	499250 PK	2019年8月24日	2028年6月19日	巴基斯坦
33		9	Urbaser	M3741857	2019年5月14日	2028年10月31日	西班牙
34	<b>SENSIoT</b>	9, 38, 42	Urbaser	18019260 EM	2019年7月4日	2029年2月5日	欧盟
35		37, 39 和40	Urbaser	1786023 CA	2019年6月18日	2029年6月18日	加拿大
36	<b>Urbaser</b>	37, 39 和40	Urbaser	1829974 CA	2019年6月18日	2029年6月18日	加拿大
37		37, 39 和40	Urbaser	1829975 CA	2019年6月18日	2029年6月18日	加拿大
38		41	Urbaser	M3653979	2017年8月8日	2027年2月24日	西班牙
39	<b>URBASER</b>	1, 4, 9, 19, 35, 37, 38, 39, 40, 42和44	Urbaser	01570066 9 EM	2017年2月27日	2026年7月26日	欧盟
40	<b>URBASER</b>	37, 39, 40和44	Urbaser	670953 CO	2020年12月14日	2030年12月14日	哥伦比亚

序号	商标	类别	权利人	注册号	注册日期	有效期至到期日	注册国家/地区
41		37, 39, 40 和 44	Urbaser	670954 CO	2020 年 12 月 14 日	2030 年 12 月 14 日	哥伦比亚
42		37, 39, 40 和 44	Urbaser	670955 CO	2020 年 12 月 14 日	2030 年 12 月 14 日	哥伦比亚
43		40	Urbaser	1048336 MX	2008 年 6 月 30 日	2028 年 3 月 13 日	墨西哥
44	<b>Urbaser</b>	40	Urbaser	1048339 MX	2008 年 6 月 30 日	2028 年 3 月 13 日	墨西哥
45	<b>URBASER</b>	37	Urbaser	G1348707	2017 年 2 月 7 日	2027 年 2 月 7 日	中国
46	<b>URBASER</b>	39	Urbaser	G1348707	2017 年 2 月 7 日	2027 年 2 月 7 日	中国
47	<b>URBASER</b>	40	Urbaser	G1348707	2017 年 2 月 7 日	2027 年 2 月 7 日	中国
48	<b>Urbaser</b>	1	Urbaser	M2281261	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
49	<b>Urbaser</b>	4	Urbaser	M2281262	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
50	<b>Urbaser</b>	6	Urbaser	M2281263	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
51	<b>Urbaser</b>	7	Urbaser	M2281264	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
52	<b>Urbaser</b>	8	Urbaser	M2281265	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
53	<b>Urbaser</b>	9	Urbaser	M2281266	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
54	<b>Urbaser</b>	10	Urbaser	M2281267	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
55	<b>Urbaser</b>	11	Urbaser	M2281268	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
56	<b>Urbaser</b>	12	Urbaser	M2281269	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
57	<b>Urbaser</b>	16	Urbaser	M2281270	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
58	<b>Urbaser</b>	17	Urbaser	M2281271	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
59	<b>Urbaser</b>	19	Urbaser	M2281272	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
60	<b>Urbaser</b>	20	Urbaser	M2281273	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
61	<b>Urbaser</b>	35	Urbaser	M2281274	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
62	<b>Urbaser</b>	36	Urbaser	M2281275	2001 年 1 月 22 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
63	<b>Urbaser</b>	37	Urbaser	M2281276	2001 年 2 月 5 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
64	<b>Urbaser</b>	38	Urbaser	M2281277	2000 年 6 月 20 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
65	<b>Urbaser</b>	39	Urbaser	M2281278	2001 年 1 月 22 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
66	<b>Urbaser</b>	40	Urbaser	M2281279	2001 年 2 月 5 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙
67	<b>Urbaser</b>	41	Urbaser	M2281280	2001 年 1 月 22 日	2030 年 1 月 3 日	西班牙


序号	商标	类别	权利人	注册号	注册日期	有效期至到期日	注册国家/地区
68		42	Urbaser	M2281281	2001年2月5日	2030年1月3日	西班牙
69		1, 4, 9, 35, 37, 38, 39, 40 和 42	Urbaser	00920917 2 EM	2011年2月21日	2030年6月29日	欧盟
70		37, 39 和 40	Urbaser	M2964052	2011年5月19日	2031年1月17日	西班牙
71	TECNICAS MEDIOAMBIENTALES , TECMED, S. A.	42	Urbaser	N0165440	1995年3月3日	2021年12月23日	西班牙
72	TECNICAS MEDIOAMBIENTALES , TECMED, S. A.	42	Urbaser	M1675278	1992年11月5日	2021年12月23日	西班牙
73		1, 4, 9, 19, 35, 37, 38, 39, 40, 42 和 44	Urbaser	01052774 5 EM	2012年5月23日	2021年12月27日	欧盟
74	URBASER, S. A.	37	Urbaser	N0170039	1995年7月3日	2022年11月20日	西班牙
75	URGE CO <sup>2</sup>	9	Urbaser	M3527582	2015年2月3日	2024年9月23日	西班牙
76	ENVISER	37, 39 和 44	Urbaser	M3548423	2015年8月3日	2025年2月16日	西班牙
77		11, 37 和 42	Urbaser	M3578210	2016年2月8日	2025年9月17日	西班牙
78		40	Urbaser	M1986258	1997年4月25日	2025年9月20日	西班牙
79	DELBIA	37, 39, 40, 42 和 44	Urbaser	M3579030	2016年5月4日	2025年9月24日	西班牙
80		41	Urbaser	M3595142	2016年5月26日	2026年1月19日	西班牙
81		42	Urbaser	00503922 7 EM	2007年8月30日	2026年4月25日	欧盟
82		37, 39 和 40	Urbaser	1348707	2017年2月7日	2027年2月7日	世界知识产权组织（巴林、中国、英国、印度、日本、韩国、摩洛哥、阿曼、菲律宾、新加坡、美国、越南）
83		37, 39 和 40	Urbaser	30410111 9	2017年9月29日	2027年4月6日	香港
84		37, 39 和 40	Urbaser	30410110 0	2017年9月25日	2027年4月6日	香港
85		37, 39 和 40	Urbaser	1344713	2017年2月8日	2027年2月8日	世界知识产权组织（巴林、中国、英国、印度、日本、韩国、摩洛哥、

序号	商标	类别	权利人	注册号	注册日期	有效期至	注册国家/地区
							阿曼、菲律宾、新加坡、美国、越南)
86		41	Urbaser	M3664895	2017年10月11日	2027年5月8日	西班牙
87		44	Urbaser	M3674690	2018年1月3日	2027年7月7日	西班牙
88		42	Urbaser	M3674717	2018年1月3日	2027年7月7日	西班牙
89		37, 39, 40 和 44	Urbaser	M3695296	2018年6月1日	2027年12月12日	西班牙
90		37, 39, 40 和 44	Urbaser	M3695307	2018年5月22日	2027年12月12日	西班牙
91		37, 39 和 40	Urbaser	M2964065	2011年5月18日	2031年1月17日	西班牙
92		1, 39 和 40	Urbaser	M2902558	2010年3月10日	2029年11月25日	西班牙
93		1, 39 和 40	Urbaser	M2902530	2010年3月9日	2029年11月25日	西班牙
94	TIRCANTABRIA	1, 39 和 40	Urbaser	M2902509	2010年3月9日	2029年11月25日	西班牙
95		37, 44 和 45	Urbaser	M2956858	2011年3月30日	2030年11月23日	西班牙
96		12, 39 和 42	Urbaser	M2925716	2010年8月13日	2030年4月13日	西班牙
97		37	Urbaser	M1188326	1990年7月2日	2027年4月2日	西班牙
98	INTERLÍMP, S. A.	37	Urbaser	N0113425	1988年1月7日	2027年4月2日	西班牙
99	e-Sharing	12, 39 和 42	Urbaser	M2924925	2010年8月9日	2030年4月7日	西班牙
100		37	Urbaser 和 TRADEBE, S. A., BOTAMAVI SERVICIOS GENERALES MARITIMOS, S. L.	M2866638	2009年8月18日	2029年3月5日	西班牙
101	SERTEGO	1, 4, 19, 35, 37, 39, 40, 42, 44	Sertego	10527794 EM	2014年12月31日	2021年12月27日	欧盟
102	SARICAL	40	Sertego	M2451331	2002年10月7日	2022年1月28日	西班牙
103	RETRA-OIL	4	Sertego	M1928729	1995年6月5日	2024年10月18日	西班牙

序号	商标	类别	权利人	注册号	注册日期	有效期至到期日	注册国家/地区
104	SERTEGO	1, 4, 40	Sertego	191252 MA	2018年6月20日	2028年1月26日	摩洛哥
105		6, 19, 35, 37, 39, 40, 42, 45	Socamex	10355113 EM	2012年3月29日	2021年10月20日	欧盟
106		40	TIRME	M2592363	2004年9月14日	2024年4月21日	西班牙
107		41	TIRME	M2592364	2004年9月14日	2024年4月21日	西班牙
108		35	TIRME	M2595267	2004年10月5日	2024年5月7日	西班牙
109		40	TIRME	M2595268	2004年10月5日	2024年5月7日	西班牙
110		41	TIRME	M2595269	2004年10月5日	2024年5月7日	西班牙
111		42	TIRME	M2595270	2004年10月5日	2024年5月7日	西班牙
112		40	TIRME	M2811612	2008年6月4日	2028年2月4日	西班牙
113		16, 28, 35, 38, 41	TIRME	13408216 EM	2015年2月20日	2024年10月28日	欧盟
114		1	Vertresa	M1956422	1995年11月6日	2025年3月28日	西班牙
115	VERTEDEROS DE RESIDUOS, S. A. (VERTRESA)	39	Vertresa	M1201428	1989年11月16日	2027年6月30日	西班牙
116	VERTEDEROS DE RESIDUOS, S. A. (VERTRESA)	40	Vertresa	M1201429	1989年11月16日	2027年6月30日	西班牙
117		37	URBASER ARGENTINA S. A.	3091452A R	2020年7月1日	2029年10月9日	阿根廷
118		42	URBASER ARGENTINA S. A.	3092198A R	2020年7月1日	2029年10月9日	阿根廷
119		39	Urbaser	2923323A R	2018年1月12日	2027年7月5日	阿根廷
120	URBASER	40	Urbaser	2723026A R	2015年4月30日	2025年4月30日	阿根廷
121		37	Urbaser	2902915A R	2017年8月24日	2027年8月24日	阿根廷
122		39	Urbaser	2723027A R	2015年4月30日	2025年4月30日	阿根廷
123		40	Urbaser	2723028A R	2015年4月30日	2025年4月30日	阿根廷

序号	商标	类别	权利人	注册号	注册日期	有效期至	注册国家/地区
124		40	Urbaser	2723029A R	2015年4月30日	2025年4月30日	阿根廷
125		39	Urbaser	2723030A R	2015年4月30日	2025年4月30日	阿根廷
126		37	Urbaser	2723031A R	2015年4月30日	2025年4月30日	阿根廷
127	URBASER	37	Urbaser	2902916A R	2017年8月24日	2027年8月24日	阿根廷
128	URBASER	39	Urbaser	2723032A R	2015年4月30日	2025年4月30日	阿根廷
129		37	Urbaser	2759526A R	2015年10月16日	2025年10月16日	阿根廷
130		39	Urbaser	2759527A R	2015年10月16日	2025年10月16日	阿根廷
131		40	Urbaser	2759528A R	2015年10月16日	2025年10月16日	阿根廷
132		42	Urbaser	2759529A R	2015年10月16日	2025年10月16日	阿根廷
133		44	Urbaser	2778288A R	2015年12月30日	2025年12月30日	阿根廷
134		37、39、 40、42	Starco, S.A.	1288478	2018年12月26日	2028年12月26日	智利
135		39	Starco, S.A.	1188246	2015年12月1日	2025年12月1日	智利
136		40	Starco, S.A.	1188245	2015年12月1日	2025年12月1日	智利
137		39	Starco, S.A.	1172986	2015年9月21日	2025年9月21日	智利
138		40	Starco, S.A.	1172985	2015年9月21日	2025年9月21日	智利
139		35	KDM, S.A.	975761	2012年11月30日	2022年11月30日	智利
140		39	KDM, S.A.	1012499	2013年5月22日	2023年5月22日	智利
141		37	KDM, S.A.	975759	2012年11月30日	2022年11月30日	智利
142		40	KDM, S.A.	975757	2012年11月30日	2022年11月30日	智利



序号	商标	类别	权利人	注册号	注册日期	有效期至到期日	注册国家/地区
143		36, 37, 39, 40, 42	KDM, S.A.	818695	2008年6月5日	2028年6月5日	智利

#### （五）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，本次评估范围内被评估企业申报的表外资产主要为无形资产商标，明细详见上文。

#### （六）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

本次评估报告中，基准日各项资产及负债账面值系来源于毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的毕马威华振审字第 2104953 号《审计报告》。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

### 四、价值类型及其定义

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

本项目资产评估的基准日是 2020 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在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确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

《中国天楹股份有限公司第八届董事会第八次会议决议》。

### （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日中华人民共和国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；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正）；

3. 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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四）资产权属依据

1. 专利证书、著作权证书、商标证书；
2. 土地使用权证
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他参考资料。

#### （五）取价依据

1. 企业经营相关业务合同、协议、发票；
2. 被评估单位管理层提供的未来收入预测；
3. 中联天道土地房地产资产评估有限公司价格信息资料库相关资料；
4. 其他参考资料。

#### （六）其它参考资料

1. 被评估单位 2018-2019 年财务报表及基准日审计报告；
2. 《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）；
3. Bloomberg 资讯金融终端；
4. 《投资估价》（[美] Damodaran 著，[加] 林谦译，清华大学出版社）；
5. 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美] Copeland, T. 等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
6. 其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。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。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。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。

按照《资产评估准则—基本准则》，资产评估需根据评估对象、价值类型和资料收集情况等相关条件，分析三种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方法。

截至评估基准日，考虑到证券市场上存在一定数量的与 Urbaser 业务类似的上市公司，且交易活跃，交易及财务数据较完整，适宜采用市场法进行评估；通过对 Urbaser 历史和未来经营情况的分析，业务发展前景良好，未来收益能够进行合理预测，收益期和风险也能够合理确定，适宜采用收益法进行评估。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。故对 Urbaser 分别采用市场法和收益法两种评估方法进行评估。

## （二）收益法简介

### 1. 概述

现金流折现方法 (DCF) 是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可

靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

## 2. 基本评估思路

根据本次被评估单位的尽职调查情况，以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位合并报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照评估基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如评估基准日存在非日常经营所需货币资金，企业非经营性活动产生的往来款等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备等非流动资产（负债），定义其为评估基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出被评估单位的股东全部权益评估值。

## 3. 评估模型

### (1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

$E$ ：企业股东全部权益（净资产）价值；

$B$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务价值。

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

式中：

$P$ ：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

$R_i$ ：企业未来第  $i$  年的预期收益（自由现金流量）；

$R_n$ ：企业永续期的预期收益（自由现金流量）；

$r$ ：折现率；

$n$ ：企业未来经营期；

$\sum C_i$ ：企业基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

$C_1$ ：基准日现金类资产（负债）价值；

$C_2$ ：预期收益（自由现金流量）中未计其收益的资产价值；

## （2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

$$\begin{aligned} \text{净利润} = & \text{主营业务收入} - \text{主营业务成本} - \text{营业税金及附加} + \text{其他业务利润} \\ & - \text{期间费用（营业费用} + \text{管理费用} + \text{财务费用）} - \text{所得税} \quad (6) \end{aligned}$$

其中：

折旧摊销 = 成本和费用（营业费用及管理费用）中的折旧摊销

扣税后付息债务利息 = 长短期付息债务利息合计  $\times$ （1 - 所得税）

追加资本 = 资产更新投资 + 营运资本增加额 + 新增长期资产投资  $(7)$

其中：

资产更新投资=房屋建筑物更新+机器设备更新+其他设备（电子、运输等）更新（8）

营运资金追加额=当期营运资金-上期营运资金（9）

其中：

营运资金=现金保有量+存货+应收款项-应付款项（10）

本次评估基于企业的具体情况，假设为保持企业的正常经营，所需最低现金保有量为企业的年付现成本费用。

付现成本总额=销售成本+期间费用-折旧摊销（10-1）

存货周转率=销售成本÷存货平均余额（10-2）

应收款项周转率=销售收入÷应收账款平均余额（10-3）

应付款项周转率=销售成本÷应付款项平均余额（10-4）

应收款项=应收票据+应收账款-预收款项+其他应收款（扣减非经营性其他应收款后）（10-5）

应付款项=应付票据+应付账款-预付款项+其他应付款（扣减非经营性其他应付款后）（10-6）

新增长期资产投资=新增固定资产投资+新增无形或其他长期资产（11）

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一个较长的永续期，在永续期内评估对象的预期收益等于其预测期最后一年的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

### （3）折现率

本次评估采用加权平均资本资产成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (12)$$

式中：

$W_d$ : 企业的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (13)$$

$W_e$ : 企业的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (14)$$

$r_e$ : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (15)$$

式中:

$r_e$ : 折现率 (权益资本成本)

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 被评估单位的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数。

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (16)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{(1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (17)$$

$\beta_t$ : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\% K + 66\% \beta_x \quad (18)$$

式中:  $K$ : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设  $K=1$ ;

$\beta_x$ : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数



$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (19)$$

式中： $Cov(R_x, R_p)$ ：一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

$\sigma_p$ ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

$D_i$ 、 $E_i$ ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

#### （4）预测期的确定

公司目前处于正常经营的状况，评估时假设在可预见的未来将保持长期持续经营，收益期按永续确定。本次评估预测采用分段法对公司的未来收益进行预测，预测期分为明确的预测期和明确的预测期之后的永续期。鉴于评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，本次评估预测期定为 2021 年-2025 年，2026 年及以后年度属于永续年度。

#### （5）收益期的确定

在企业预测期达到 2026 年时，通过正常的固定资产等长期资产更新，是可以保持长时间的运行的，且企业没有预期清算的可能，故收益期按永续确定。

### （三）市场法简介

#### 1. 概述

市场法是通过将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益和证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的一种方法。在市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公

司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

## 2. 基本评估思路

(1) 采用市场法时，应当选择与被评估单位进行比较分析的可比公司，保证所选择的可比公司与被评估单位具有可比性。可比公司通常应当与被评估单位属于同一行业，或受相同经济因素的影响。具体来说一般需要具备如下条件：

A. 必须有一个充分发展、活跃的市场；

B. 存在三个或三个以上相同或类似的参照物；

C. 可比公司与被评估单位的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

(2) 考虑到该行业存在可比上市公司，本次评估选择采用上市公司比较法，即将被评估单位与同行业的上市公司进行比较，对这些上市公司企业价值和经济数据作适当的修正，以此估算被评估单位合理价值的方法。

(3) 运用上市公司比较法步骤如下：

A. 搜集同行业上市公司信息，选取和确定可比上市公司。

B. 分析选取价值比率。

C. 分析调整财务数据。

D. 查询计算每个可比上市公司价值比率。

E. 分析确定修正价值比率修正因素，并计算修正后的价值比率。

F. 根据计算修正后的价值比率，计算被评估单位可比价值。

G. 对被评估单位可比价值进行分析调整，确定最终评估值。

(4) 采用上市公司比较法评估股东全部权益价值的基本公式如下：

股东全部权益价值=（股东全部权益可比价值+非经营性资产价值+溢余

资产价值) \* (1-非流通折扣率) \* (1-少数股东权益比例)

### 3. 具体评估方法

上市公司比较法评估中常用的价值比率一般包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。通常选择市盈率 (P/E)、市净率 (P/B)、市销率 (P/S)、企业价值与息税折旧摊销前收益比率 (EV/EBITDA)、企业价值与息税前收益比率 (EV/EBIT)、企业价值与税后净经营收益 (EV/NOIAT) 等。

在上述指标中, 市销率 (P/S)、企业价值与息税折旧摊销前收益比率 (EV/EBITDA)、企业价值与息税前收益比率 (EV/EBIT)、企业价值与税后净经营收益 (EV/NOIAT) 侧重企业整体价值的判断; 而市盈率 (P/E)、市净率 (P/B) 侧重股东权益价值的判断。

评估对象目前处于盈利状态, 本次市场法估值经综合分析后选取企业价值与息税折旧摊销前收益比率 (EV/EBITDA)、企业价值与息税前收益比率 (EV/EBIT)、企业价值与税后净经营收益 (EV/NOIAT)、市盈率 (P/E) 4 个价值比率作为价值比率。

(1) 息税折旧摊销前收益价值比率 = EV/EBITDA

EBITDA = EBIT + 折旧 / 摊销

(2) 企业价值与息税前收益比率 (EV/EBIT)

EBIT = 净利润 + 所得税 + 利息

(3) 税后净经营收益比率 = EV/NOIAT

NOIAT = EBIT \* (1 - 所得税率) + 折旧及摊销

(4) 市盈率 (P/E)

P/E = 每股价格 / 每股税后净利

## 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. 委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，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. 对企业申报评估范围内的资产进行审核、鉴别，并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. Urbaser主要资产及经营场所均在境外，由于疫情影响，本次未对境外标的进行现场核查，主要通过母公司财务部门协助取得评估所需资料。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 对企业提供的权属资料进行查验。

6. 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。

7. 了解未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营业务收入和成本构成及其变化趋势等。

8. 了解主要竞争者的简况，包括产品业务的定位、价格及市场占有率等。

### （三）评估汇总阶段

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。

### （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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## （二）特殊假设

1. 假设基准日外部经济环境不变，评估对象所在国现行的宏观经济不发生重变化。

2. 评估基准日后，评估对象采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

3. 在未来经营期内评估对象的管理层尽职、核心成员稳定，按预定的经营目标、成本节约计划持续经营。未考虑基准日后可能发生的其他产业政策变化、经营模式调整等情形对企业业绩可能发生的不利影响。

4. 评估对象在未来经营期内的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。评估对象在未来经营期内所处行业的行业政策、管理制度不发生重变化。

5. 假设评估对象经营合法、合规，在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成等仍保持其最近几年的状态持续，且评估对象拓展市场、投产能够得到有效实施，而不发生非预期的较大变化。不考虑未来可能由于内外部环境变化所导致的主营业务状况的不利变化所带来的损益。

6. 评估对象所涉及的企业经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。截至评估基准日，评估对象所涉及的企业部分生产和经营场所、办公地点为租赁使用，本次评估按照目前租赁使用的方式进行评估，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据。

7. 未考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也未考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。亦未考虑现有的及将来可能承担的抵押、担保事宜等特殊事项对评估结论的影响。

8. 评估范围仅以委托人及评估对象提供的评估申报表及合并口径报表为准，未考虑委托人及评估对象提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

9. 本次评估未考虑期后汇率波动影响。

10. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### (一) 收益法评估结果

Urbaser, S. A. U在基准日合并口径内的账面资产总额3,453,441.02千欧元、负债2,647,297.81千欧元、所有者权益806,143.21千欧元，归属于母公司所有者权益730,234.66千欧元。采用现金流折现方法（DCF）同时基于产权持有者及管理层对未来行业发展趋势的判断、未来企业经营规划，如期落实的情况下，对基准日评估对象的股东全部权益价值进行估算，评估值为1,438,000.00千欧元（取整）。评估基准日，欧元兑人民币中国人民银行中间价为8.0250，则Urbaser, S. A. U合并口径归属于母公司所有者权益在评估基准日的评估值为1,154,000.00万元人民币（取整）。

增值的主要原因为账面净资产仅为各项有形资产的历史成本，无法完整体现企业价值，而收益法从收益的途径测算，完整的体现了企业各种资源整合发挥的协同效应，故导致估值增值。

### (二) 市场法评估结果

Urbaser, S. A. U在基准日合并口径内的账面资产总额3,453,441.02千欧元、负债2,647,297.81千欧元、所有者权益806,143.21千欧元，归属于母公司所有者权益730,234.66千欧元。采用市场法对Urbaser全部资产和负债进行估算得出的基准日的股东全部权益价值约为1,447,200.00千欧元

（取整）。评估基准日，欧元兑人民币中国人民银行中间价为8.0250，则评估对象股东全部权益价值约为1,161,400.00万元人民币（取整）。

### （三）评估结果分析及最终评估结论

#### 1. 评估结果差异

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为1,438,000.00千欧元（取整），比采用市场法得出的股东全部权益价值1,447,200.00千欧元（取整）低9,200.00千欧元。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）市场法估值采用了上市公司比较法，即将估价对象与同行业的上市公司进行比较，对这些上市公司已知价格和经济数据作适当的修正，以此估算估价对象的合理价值。该方法受到可比上市公司和调整体系的影响。

（2）收益法估值是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，两种评估方法对应的评估结果产生差异。

#### 2. 评估结果的选取

由于收益法的评估结果着眼于评估对象的未来整体的获利能力，通过对预期现金流量的折现来反映企业的现实价值，该评估结果不仅反映了评估对象账面资产的价值，还包含了评估对象无法在账面上反映的无形资产价值（如无形资产商誉、商标等）；而市场法是通过分析参考公司的各项指标，以参考公司股权或企业整体价值与其某一收益性指标、资产类指标或其他特性指标的比率，并以此比率倍数推断评估对象应该拥有的比率倍数，进而得出评估对象股东权益的价值。虽然评估人员对评估对象、参考公司进行了充分必要的分析调整，但是仍然存在评估人员未能掌握参考公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，而导致评



估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。加之评估对象是非上市公司，与上市公司相比仍存在着管理、融资能力等多方面的差异。

通过以上分析，本次评估选用收益法评估结果作为 Urbaser 归属母公司的股东权益的参考依据。基于产权持有者及管理层对未来行业发展趋势的判断、未来企业经营规划，Urbaser 的股东全部权益在评估基准日时点的价值约为 1,438,000.00 千欧元（取整）。评估基准日，欧元兑人民币中国人民银行中间价为 8.0250，则 Urbaser, S.A.U 合并口径归属于母公司所有者权益在评估基准日的评估值为 1,154,000.00 万元人民币（取整）。

收益法较账面原值增值较大，主要原因是评估对象收益的持续增长，而推动企业收益持续增长的动力既来自外部也来自内部，主要体现在以下几个方面：

①业务覆盖固废管理全产业链，具备提供固废管理定制化服务能力

Urbaser 作为欧洲领先的综合废物管理平台，立足于智慧环境服务领域，依托自身横跨固废管理全产业链的综合技术工艺及运营管理优势，为市政机构和企业客户提供“一体化城市环境综合管理服务”，已形成“垃圾分类投放、道路清洁、垃圾分类收集、分类运输、垃圾中转、垃圾分选、垃圾分类处理及能源转化”为主和“废油再生利用、燃料回收再利用、工业垃圾填埋、污水收集及处理、饮用水净化及供应、水处理设施的设计及建造”为辅的综合业务版图，业务遍布固废管理全产业链。

Urbaser 深耕固废管理领域多年，积累了成熟的全产业链整体解决方案能力，能够为客户提供全方位、一站式的固废管理服务，可根据不同国家客户的不同固废管理需求提供定制化服务，综合竞争力和技术服务优势明显。

②掌握固废管理领域先进服务技术

经过多年技术研发和固废管理项目运营实践，Urbaser 积累了先进的废

弃物综合处理技术工艺和成熟的全产业链整体解决方案服务能力。在“智慧环卫”领域，Urbaser 依托物联网、互联网和云计算等最新技术，成功研发并运用国际领先的“智慧环卫”整体解决方案，实现城市环卫工作的分类化、专业化、高效化、信息化和智慧化；在垃圾处理领域，Urbaser 依托城市垃圾综合处理全产业链技术，拥有城市垃圾一体化综合处理能力和经验，是全球为数不多具备提供 DFBO（设计、融资、建造、运营、管理）服务的综合性机械生物处理公司，通过垃圾分选、垃圾处理与回收技术的充分结合，实现“零垃圾”排放。

### ③项目具有较强的可复制性

Urbaser 在长期项目运营实践中，不断优提升现有固废管理技术，优化固废管理运营模式，实现了固废管理项目管理的机械化、高效化、系统化和智能化，其研发的“智慧环卫”整体解决方案和城市垃圾一体化综合处理技术具有较强的适应性，并已成功在欧美等全球多个国家运用。因 Urbaser 项目管理模式和技术应用具有较强的可复制性，有利于其迅速占领新市场，迅速扩大项目规模。

### ④全球布局优势

Urbaser 致力于为全球范围的客户提供固废管理综合服务，现有业务遍布以欧美市场为主的多个国家和地区，在稳步发展西班牙、法国等成熟市场固废管理业务基础上，也在阿根廷、智利、巴林、阿曼、墨西哥等多个新兴国家成功卡位，并与当地客户建立了长期良好的合作关系，国际化战略成果丰富。根据历史数据，Urbaser 的业务稳定性较好，固废管理项目续约率稳定在较高水平，Urbaser 具备一定的先发优势。基于行业发展前瞻，Urbaser 将持续拓展其他新市场固废管理项目，完善全球综合业务固废管理版图，进一步提高 Urbaser 在全球固废管理市场的竞争地位。

### ⑤成熟的项目竞标体系

固废管理公司的收入规模取决于获取的项目数量和质量，而竞标能力是持续获取优质固废项目的关键。由于市场参与者众多，因此竞标环保项目要求环保公司能对政府招标信息做出快速反应，在较短的时间内分析项目信息，并结合实际情况设计合理解决方案。经过多年的发展，Urbaser 内部已经形成了一套完整成熟的项目竞标体系，具备高效率流程化的竞标工作机制，能对政府招标信息快速做出反应。为配合海外发展战略，Urbaser 通常会采取海外收购、联合本土企业设立合资企业等方式与当地企业合作共同竞标，迅速渗透目标市场，并已在美洲、北非、亚洲等新兴市场成功复制项目竞标经验。成熟的内部竞标体系和丰富的竞标经验有助于 Urbaser 持续获取优质的海内外固废管理项目。

#### ⑥合理的项目管理结构

考虑项目类型较多，Urbaser 按照业务线分别设置管理部门，并针对西班牙境内和境外项目采取了不同的管理模式。由于 Urbaser 在西班牙境内的项目数量众多，分布较为集中，Urbaser 设置了层级化管理结构，即在西班牙各大区设置大区经理，大区内具体项目设置项目经理，采取层级化管控模式有助于 Urbaser 对西班牙项目实施整体管控。由于海外项目分布较广，因而一般由 Urbaser 海外子公司直接负责项目的管理职责，而 Urbaser 母公司主要致力于技术的研发和输出、设计最优操作流程、技术和设备最优采购等活动，针对海外项目采取本地化管理模式有助于 Urbaser 海外项目的持续扩张。

#### ⑦项目管理和人力资源经验丰富

Urbaser 深耕城市固废综合管理多年，组建了一支专业的核心技术人员团队，相关人员拥有丰富的行业技术经验和项目管理经验，熟悉全球市场及国际业务，具有突出的智慧环卫和垃圾处理项目设计、运营、管理等整体服务能力，是 Urbaser 得以稳定发展的重要因素。此外，Urbaser 重视管

理团队建设和员工培训，拥有一支成熟的人力资源管理团队，形成了较完善的公司管理架构体系。

通过以上分析，收益法评估结果相对较高，高于公司的账面净资产，是具有其必然性的，可以体现公司的企业价值。

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据管理层提供的资料，截至评估基准日 Urbaser 所有权受限资产清单如下：

项目资产名称	资产类	资产账面原值	资产账面净值	抵押/质押金额	抵押/质押期限
MONEGROS DEPURA	guarantee	566,968.49	566,968.49	566,968.49	2,024
ECORED GESTION AMBIENTASL	guarantee	2,038,130.73	2,038,130.73	2,038,130.73	2,033
ECOPARC DEL BESOS	guarantee	2,368,313.80	2,368,313.80	2,368,313.80	2,025
HUESCA ORIENTAL DEPURA	guarantee	833,083.31	833,083.31	833,083.31	2,033
MAC Insular	guarantee	1,495,711.56	1,495,711.56	1,495,711.56	2,028
EVERE	guarantee	11,833,597.00	11,833,597.00	11,833,597.00	2,030
ZERO WASTE ENERGY @ DAVIS STREET AN URBASER PROJECT LLC	guarantee	413,556.87	413,556.87	413,556.87	2,022
TIRME	Performance Bond	10,244,431.44	10,244,431.44	10,244,431.44	2,041
ECORED GESTION AMBIENTASL	Performance Bond	6,649,915.00	6,649,915.00	6,649,915.00	
ECOPARC DEL BESOS	Performance Bond	1,171,848.00	1,171,848.00	1,171,848.00	2,025
URBASER ECUADOR	Cash Collateral	4,018,605.68	4,018,605.68	4,018,605.68	
URBASER (UTE ECORED)	Intangible Asset	70,495,862.43	43,079,938.33	43,079,938.33	2,030
Tirme, S. A.	Intangible Asset	748,637,612.58	391,000,239.62	391,000,239.62	2,023

项目资产名称	资产类	资产账面原值	资产账面净值	抵押/质押金额	抵押/质押期限
MONEGROS DEPURA	Intangible Asset	17,031,636.81	6,092,584.93	6,092,584.93	2,024
HUESCA ORIENTAL DEPURA	Intangible Asset	26,763,825.64	20,887,062.34	20,887,062.34	2,033
ECOPARC DEL BESOS	Intangible Asset	92,220,176.42	32,766,286.10	32,766,286.10	2,025
MAC Insular	Intangible Asset	62,628,534.08	22,013,146.00	22,013,146.00	2,028
Ecored Gestión Medioambiental, S.L.	Fixed asset	5,579,600.75	1,196,131.13	1,196,131.13	2,033
Ecoparc del Besós S.A.	Fixed asset	1,092,837.10	417,806.23	417,806.23	2,025
KDM	Hypothechs	33,891,555.05	33,891,555.05	33,891,555.05	
DEMARCO	Hypothechs	234,882.01	234,882.01	234,882.01	
MAC Insular	Hypothechs	1,629,082.34	1,629,082.34	1,629,082.34	
PROY. SOCIOSANITARIO SURESTE	Hypothechs	1,798,011.35	1,798,011.35	1,798,011.35	

除上述事项外，评估人员未发现其他权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在其他权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的事项。

## (二) 委托人未提供的其他关键资料说明

截至评估基准日，评估人员未发现、委托人及被评估单位亦未说明存在提供的其他关键资料。

## (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至境外律师尽调查报告及法律意见出具日(2021年6月1日), Urbaser 及其主要下属公司涉诉金额或潜在涉诉金额在 50 万欧元以上的未决诉讼、仲裁的具体情况如下:

序号	原告	被告	案由	案件进展情况	会计处理及预计负债的计提情况
1	Urbaser 及其下属公司 Socamex、LEGIO VII JV、PINTO USW PLANT JV、ANTEQUERA USW PLANT JV 等	市政机构客户	Urbaser 及其下属公司 Socamex、LEGIO VII JV、PINTO USW PLANT JV、ANTEQUERA USW PLANT JV 等作为原告分别向市政机构	该等案件正处于法院一审或二审阶段或执行阶段	1、该等诉讼系 Urbaser 及其下属公司作为原告要求被告市政机构支付服务款项等,根据境外律师尽调查报告及法律意见,该等诉讼潜

序号	原告	被告	案由	案件进展情况	会计处理及预计负债的计提情况
			或单位客户提起共计 34 起关于应收服务款项及税费结算的相关诉讼，主要涉及市政机构或单位客户未及时按合同约定向上述公司支付城市固体废物收集、道路清洁、绿地维护等服务款项，未按合同约定调价而产生未付款项和延迟付款利息以及税费结算等。其中 10 起已判决胜诉处于执行阶段，涉诉金额合计 5,430.70 万欧元；24 起处于审理阶段，涉诉金额合计 8,310.45 万欧元。		在损失的可能性程度主要为极小可能 (remote) (14 起)、可能 (possible) (10 起)，已判决胜诉不存在损失风险 (10 起)；2、针对在审阶段的诉讼，截至报告期末，Urbaser 财务报表已将合计涉诉金额中的 4,102.69 万欧元确认为应收账款，并分别根据潜在损失的可能性情况将对预计无法收回的应收账款调整至“损失类”的内部信用评级中，确认坏账准备 328.70 万欧元；针对合计涉诉金额中剩余的 4,207.76 万欧元，Urbaser 财务报表未确认为应收账款，不构成或有会计处理事项；3、其中市政客户 Ceuta City Council 向法院提起反诉要求 Urbaser 退回其认为已超额支付的款项，Urbaser 就该项反诉已计提预计负债 373.10 万欧元。
2	ALBADA JV (Urbaser 100% 控股)	拉科鲁尼亚区议会	Urbaser 下属公司 ALBADA JV 根据建设运营需要对拉科鲁尼亚区议会授予的特许经营权项目进行追加投资，但因拉科鲁尼亚区议会对新增投资的补偿方案未能有效覆盖 ALBADA JV 的成本支出，ALBADA JV 提起赔偿 32,559,315 欧元 (诉讼编号：171/2014)。	2020 年 1 月，法院作出了不利于 ALBADA JV 的判决，Urbaser 已提起特别上诉，待最高法院决议是否接受特别上诉	1、该诉讼系 Urbaser 下属公司 ALBADA JV 作为原告要求市政客户拉科鲁尼亚区议会对新增投资予以补偿，根据境外律师尽调报告及法律意见，该项诉讼潜在损失的可能性为可能 (possible)；2、ALBADA JV 已于当期对追加支出确认运营成本，同时鉴于无法确定可收回性，亦未将赔偿款确认为应收款项。因此，该诉讼不构成或有会计处理事项。
3	Urbaser Environnement SAS, Socamex 及	MED CLEAN SA	Urbaser 及其下属公司 Urbaser Environnement	巴黎商事法院于 2020 年 5 月 6 日作出要	1、该诉讼系 Urbaser 下属三家公司请求 MED CLEAN SA 支付股权转让

序号	原告	被告	案由	案件进展情况	会计处理及预计负债的计提情况
	Urbaser		Socamex（以下合称“三家公司”）于2014年7月向MED CLEAN SA 转让 Tecmed Environment 股权,因MED CLEAN SA 未足额支付股权转让款,三家公司于2015年向巴黎商事法院提起诉讼,请求MED CLEAN SA 支付2,819,537.36欧元及延期履约利息。2015年6月, MED CLEAN SA 向巴黎商事法院提起反诉,请求 Urbaser Environment 就其在转让 Tecmed Environment 股权中的假定不当行为支付2,400,000 欧元赔偿款。	求 MED CLEAN SA 支付股权转让款的判决。MED CLEAN SA 目前进入破产申请程序并于2021年4月19日就其破产申请举行听证会	让未付款,根据境外律师尽调报告及法律意见, Urbaser 及其下属公司作为原告的诉讼已经胜诉,但由于MED CLEAN SA 已进入破产申请程序,该项诉讼潜在损失的可能性为可能(possible), MED CLEAN SA 提起的反诉潜在损失的可能性为极小可能(remote); 2、截至报告期末, Urbaser 财务报表确认的应收账款为0,该诉讼不构成或有会计处理事项。
4	Evere 和 Urbaser Environnement (Urbaser 下属公司)	Thermodyn	Thermodyn 作为分包人为 Evere 的 Fos 工厂提供涡轮发电机组建设。2012年8月, Evere 注意到涡轮发电机过量蒸汽额定容量控制设置不正确导致机器无法及时关闭。随后 Thermodyn 到现场对涡轮发电机组进行维护和干预修改其程序以避免破坏性停机。但 Thermodyn 未在机组断电的情况下进行干预措施,导致涡轮发电机组停运并对涡轮发电机和相关设备造成严重损害,同时涡轮发电机组的电力生产完全中断也导致严重损失。2013年2月27日 Thermodyn 再次进行维修,却导致涡轮发电机组再次停运。Georges CREST 先生被任命为司法鉴定人。2018年4月12日, Evere 普罗旺斯沙	该案件正处于法院审理阶段	1、该诉讼系 Urbaser 下属公司 Evere 和 Urbaser Environnement 作为原告要求供应商 Thermodyn 就其提供的涡轮发电机组建设造成的损失提供赔偿,根据境外律师尽调报告及法律意见,该项诉讼潜在损失的可能性为可能(possible); 2、Urbaser 财务报表未将该等赔偿款确认为应收款项。因此,该诉讼不构成或有会计处理事项。

序号	原告	被告	案由	案件进展情况	会计处理及预计负债的计提情况
			<p>龙商业法院提起诉讼，要求对 Georges CREST 先生的结论进行确认，并要求被告对 2012 年 10 月 1 日事件导致的损失中保险公司 (Allianz) 未理赔的部分进行赔偿，索赔金额为 1,714,292.79 欧元。</p>		
5	<p>Tratamiento Integral de Residuos de Cantabria, S.L.U. (Tircantabria, Urbaser 下属公司)</p>	<p>Nervion Industries, Engineering &amp; Services, S.L.U. (Nervion Industries)</p>	<p>2018 年 11 月，Tircantabria 向桑坦德法院提起民事诉讼，要求 Nervion Industries 赔偿 593,980.07 欧元，理由是：（1）Nervion Industries 对于其在 CS/0675 号合同项下应承担的工作表现不佳，根据该合同，Nervion Industries 负责对设施中的焚化炉锅炉的渗漏进行焊接和更换管道的维修工作；以及（2）需要更换 Nervion Industries 负责的部件，以确保 Tircantabria 设施的正确运作及设施完整性。</p>	<p>2020 年 2 月，一审法院作出支持 Tircantabria 的部分诉求的判决，Tircantabria 于 2020 年 3 月提出上诉；Nervion Industries 于 2020 年 6 月对 Tircantabria 的上诉提出异议。目前该案件正处于法院审理阶段</p>	<p>1、该诉讼系 Urbaser 下属公司 Tircantabria 作为原告要求供应商 Nervion Industries 就其未能履行应尽的合同义务提供赔偿，根据境外律师尽调报告及法律意见，该项诉讼潜在损失的可能性为可能（possible）；2、Urbaser 财务报表未将该等赔偿款确认为应收款项。因此，该诉讼不构成或有会计处理事项。</p>
6	<p>公诉机关及国家律师</p>	<p>Urbaser 及其他 2,000 多家公司</p>	<p>Mutua Universal Mugenat（简称“Mutua”）是西班牙专业从事工伤及职业病服务的非营利性社保合作机构，其接受社保机构拨付的社保基金，为 Urbaser 等公司提供员工工伤及职业病社保服务。每年年终时 Mutua 应将扣除 Urbaser 等公司员工当年实际医疗费用后的社保基金余额上交社保机构，但 Mutua 为维护客户关系，将部分应上交的社保费用用于向</p>	<p>Urbaser 已于 2016 年 9 月 1 日提交答辩意见，待案件所涉全体当事人提交各自的答辩意见后法院开始审理</p>	<p>根据境外律师尽调报告及法律意见，该项诉讼潜在损失的可能性为可能（possible），该或有事项未达到确认为预计负债的条件，因此 Urbaser 财务报表未对该或有事项计提预计负债。</p>



序号	原告	被告	案由	案件进展情况	会计处理及预计负债的计提情况
			Urbaser 及其他 2,000 多家客户提供医药箱、培训课程等“实物福利”，Urbaser 及其他 2,000 多家客户在毫无意识的情形下接受了该等实物福利，公诉机关及国家律师对此提起刑事诉讼，Urbaser 及其他 2,000 多家公司作为潜在受益人而被列为民事责任被告，被要求退回该等“实物福利”，共计 10,723,731.07 欧元。		
7	Construcciones Murias S.A.	Urbaser (作为共同被告)	原告称 Urbaser 与其他共同被告违反原告与被告各方就合资公司 EKONDAKIN 签署的股东合同项下关于设立子公司 EKOBAL 的相关义务，请求支付违约金 1,966,283.68 欧元。	2021 年 1 月，一审法院作出不支持原告诉讼请求的判决；2021 年 2 月，原告提起上诉。该案目前处于法院审理阶段。	根据境外律师尽调报告及法律意见，该项诉讼潜在损失的可能性为极小可能(remote)，该或有事项未达到确认为预计负债的条件，因此 Urbaser 财务报表未对该或有事项计提预计负债。
8	SIVOM (Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples)	Valorga International 及 SRW、Generis-REP	Urbaser 下属公司 Valorga International 与合作伙伴 SRW 和 Generis-REP (以下合称“三家公司”)共同为 SIVOM (Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples) 提供厌氧消化设备及配套安装维护服务，SIVOM 因使用厌氧消化设备所受损失向凡尔赛行政法院提起诉讼。2017 年 2 月，凡尔赛行政法院判决三家公司合计向 SIVOM 赔偿 3,715,633.73 欧元 (由于 SRW 破产，Valorga International 将最终赔偿 1,911,759.80 欧元)。2017 年 5 月，Valorga	该案件正处于法院审理阶段	截至 2015 年 12 月 31 日 Urbaser 已根据预计赔偿的最佳估计数计提预计负债 807,813 欧元，2016 年 12 月 31 日管理层根据诉讼进展补充计提预计负债 824,720 欧元，截至报告期末，Urbaser 财务报表确认预计负债 1,632,533 欧元

序号	原告	被告	案由	案件进展情况	会计处理及预计负债的计提情况
			International 向凡尔赛行政法院提起上诉, 请求停止执行一审判决.		

截至境外律师尽调报告和法律意见出具日(2021年6月1日), Urbaser 及其主要下属公司员工涉及的未决刑事诉讼、仲裁如下:

序号	原告	被告	案由	案件进展情况	会计处理及预计负债的计提情况
1	公诉人及国家律师	包括 Sertego 前员工 Dar í o Garc í a 在内的 6 方作为刑事责任被告, Sertego 等 11 家公司作为民事责任被告	2010 年, Hu é rcal-Overa 第一刑事调查法院针对 Emilio Torrecillas Mart í nez 先生于 2008 年-2010 年期间的逃税等行为开展刑事调查, 即其利用多家公司将再生石油与汽油混合后作为燃料出售(属于禁止性行为)且未缴纳相应税额, Urbaser 下属从事废油再生处理公司 Sertego 的前员工 Dar í o Garc í a 先生通过伪造文件等方式配合 Emilio Torrecillas Mart í nez 先生从 Sertego 采购再生石油。为此, 公诉人及国家律师对包含 Emilio Torrecillas Mart í nez 先生、Dar í o Garc í a 先生和 Sertego 在内的 17 方提起诉讼, 索赔金额为 13,339,345 欧元(包含刑事责任和民事责任), 其中 Sertego 因其雇员在履职过程中存在违法行为而作为附属民事责任被告方, 被要求提交 7,273,654 欧元的临时保证金。 根据境外律师法律意见, (1)《西班牙刑法典》2010 年修订后引入法人刑事责任的规定, 因此对于修订前的雇员违法行为, Sertego 不负有刑事责任(法不溯及既往); (2) 如 Sertego 前员工 Dar í o Garc í a 先生被判定承担刑事责任, 则 Sertego 会承担附属民事责任; (3) 根据保险公司 GENERALI 出具的有约束力法律意见, Sertego 前员工 Dar í o Garc í a 先生的违法活动在保险承保范围内, GENERALI 有责任支付 Sertego 承担的民事责任(如有)保险金。	2020 年 7 月, 法院出具刑事被告有罪的终局判决, 并判决 Sertego 对其前员工 Dar í o Garc í a 罚金 4,260,689 欧元承担附属民事责任。如 Sertego 前员工 Dar í o Garc í a 无法支付 4,260,689 欧元全额罚金, 则不足部分金额从 Sertego 此前提供的临时保证金中扣除。目前针对直接责任方的罚金判决尚在执行中(Sertego 为附属责任方)。	Urbaser 财务报表已根据经济利益预计流出金额确认预计负债 4,260,689 欧元。
2	Sertego (Urbaser 下属公司)	Sertego 前员工及其他	Sertego 前员工及其他外部人员 Urbaser 下属公司 Sertego 前员工 Dar í o Garc í a 先生配合	该案件正处于法院审理阶段	1、该诉讼系 Urbaser 下属公司 Sertego 作为

序号	原告	被告	案由	案件进展情况	会计处理及预计负债的计提情况
		外部人员	Torrecillas 先生等其他外部人员以壳公司名义向 Sertego 采购再生油并在壳公司成为 Sertego 合格客户后, 停止支付采购款, 合计欠款金额为 1,292,084.34 欧元, Sertego 对此向其前员工 Darío García 先生及其他外部人员提起刑事诉讼。		原告要求被告支付再生油采购款项, 根据境外律师尽调查报告及法律意见, 该项诉讼潜在损失的可能性为可能 (possible); 2、Urbaser 认为该再生油采购款项可能无法收回, 截至报告期末, Urbaser 财务报表确认的应收账款为 0, 该项未决诉讼不存在或有损失。

#### (四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估报告中, 基准日各项资产及负债账面值系来源于毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)出具的毕马威华振审字第 2104953 号《审计报告》。

除此之外, 未引用其他机构报告内容。

#### (五) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

Urbaser 于 2021 年 5 月 18 日向母公司 Firion investments, S.L.U. 派发现金股利 23,163,344.78 欧元, 于资产负债表日后批准派发的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。本次评估亦未考虑上述事项的影响。

除上述事项外, 评估人员未发现存在其他重大期后事项, 委托人与被评估单位亦明确告知不存在其他重大期后事项。

#### (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说明

由于疫情影响, 本次未对 Urbaser 进行现场核查, 评估是基于境外律师

出具的法律意见书及管理层提供的财务资料等。

### **(七) 其他需要说明的事项**

1. 本报告披露基准日及2019年度相关财务数据摘自被评估单位经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计的审计报告，本次评估工作是基于审计报告进行的。

2. 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。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3. 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，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 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、合法性承担法律责任。

5. 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。

6. 本次评估基于被评估单位对未来预测期内业务的经营、发展情况的判断，如实际业务经营状况与生产经营规划发生偏差，且被评估单位管理

层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生变化。

7. 本次评估选用了收益法和市场法评估，根据敏感性分析，相关参数特别是收益法中的折现率与毛利率、市场法中价值比率和缺少流动性折扣率变化时会对评估值产生重大影响。

8. 有关Urbaser未来收益预测的数据由Urbaser管理层提供且由其承担相应责任，同时Urbaser管理层对其的可实现性作出了确认和承诺。评估师执行资产评估业务的责任是在上述收益预测的基础上，结合Urbaser经营状况、发展规划和资源配置等情况对其进行合理性分析、判断，经过与Urbaser相关当事方讨论，对预测数据进一步修正、完善后，评估人员采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估师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。

**以上事项特提醒报告使用者注意。**

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。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评估价格的影响，同时，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。

本评估报告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。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）评估结论的使用有效期：本报告的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2020年12月31日起，至2021年12月30日止。超过一年，需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二一年六月十八日。

(此页无正文)

中联天道土地房地产资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二一年六月十八日

地址: 上海市延安西路 1088 号长峰中心 30 楼  
电话: 021-62401263 13811677081  
<http://www.publicvaluer.cn>

## 备查文件目录

1. 《中国天楹股份有限公司第八届董事会第八次会议决议》；
2. 毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的毕马威华振审字第 2104953 号《审计报告》；
3. 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
4. 被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人及被评估单位承诺函；
6. 签字资产评估师承诺函；
7. 中联天道土地房地产资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
8. 中联天道土地房地产资产评估有限公司资产评估备案文件（复印件）；
9. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
10. 其他。