

攸县供销再生资源有限公司拟增资扩股所涉及的
攸县供销再生资源有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

中财评报字[2015]第 033 号

中财宝信（北京）资产评估有限公司
二〇一五年四月十八日

目录

说明一	关于评估说明使用范围的声明	1
说明二	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
说明三	评估对象与评估范围说明	3
	一、评估对象与评估范围内容	3
	二、企业申报的实物资产情况	3
	三、企业申报的无形资产情况	3
	四、企业申报的表外资产情况	4
	五、引用其他机构出具的报告情况	4
说明四	资产核实情况总体说明	5
	一、资产核实人员组织、实施时间和过程	5
	二、影响资产清查核实的事项及处理方法	5
	三、资产清查核实结论	5
说明五	资产基础法评估技术说明	6
	一、流动资产评估技术说明	6
	二、房屋建筑物类资产评估技术说明	7
	三、土地使用权评估技术说明	15
	四、负债评估技术说明	24
说明六	评估结论及分析	28
	一、评估结论	28
	二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	28
	三、本次评估对股东部分权益价值的溢价（或者折价）的考虑	29
	四、本次评估对股东权益流动性的考虑	30

说明一 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理部门、企业主管部门审查资产评估报告和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

本册说明为本报告组成部分，不能以任何方式单独使用。

说明二 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由资产评估委托方及被评估单位共同撰写，并已由委托方单位负责人及被评估单位负责人签字，加盖公章并签署日期。

具体内容见“附件一：关于进行资产评估有关事项的说明”。

说明三 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

(一)评估对象和评估范围

评估对象为攸县供销再生资源有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为攸县供销再生资源有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

纳入本次评估范围的资产、负债包括流动资产、固定资产、无形资产、流动负债等，总资产账面价值为2,693.99万元；总负债账面价值为1,663.71万元；净资产账面价值1,030.28万元。

评估基准日，纳入评估范围内的资产、负债账面价值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告。

(三)委托评估的资产权属状况

下列房屋尚未取得房屋所有权证，具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积m ²	帐面价值	
						原值	净值
1		办公楼	钢混	2013/12	2401	4,837,604.61	4,690,379.78
2		厂房	钢结构	2013/12	3354	4,374,991.23	4,230,483.84
合 计					5,755.00	9,212,595.84	8,920,863.62

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的实物资产包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等，具体情况如下：

房屋建筑物，共计2项，主要为办公楼、厂房，分布于攸县菜花坪镇菜花村坪里组，总建筑面积5,755.00平方米，建筑结构为钢混、钢结构，用途为厂房、办公，建成于2013年12月，目前均可正常使用。

构筑物，共计4项，主要为进园道路、园内道路、电力架线、地磅等资产，分布于攸县菜花坪镇菜花村坪里组，建筑结构为沥青、砖混，建成于2013年12月，目前均可正常使用。

三、企业申报的无形资产情况

纳入本次评估范围的无形资产为土地使用权，具体情况如下：

企业申报的土地使用权共计1宗，总使用权面积为67,129.40平方米。具体情况如下表所示：

序号	土地权证号	宗地名称	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	帐面价值	使用状态
1	攸国用（2013）第A079号	攸县茶花坪镇菜花村地块	2013/4	出让	商服	2053/4	11,360,250.00	建有厂房办公楼
合 计							11,360,250.00	

四、企业申报的表外资产情况

无。

五、引用其他机构出具的报告情况

无。

说明四 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据国家有关资产评估的有关法规规定，结合项目及待估资产的特点，组建评估团队，按照专业分为流资组、房产组、设备组等评估小组，按如下清查程序对评估范围内的全部资产和负债进行了清查核实：

(一)指导被评估单位填写资产评估申报表并准备评估资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(二)初步审查并协助完善被评估单位填写的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关档案资料，了解纳入评估范围的各项资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(三)实施现场清查及现场调查

评估人员抵达现场后，指导被评估单位自行清查资产并填写资产清查明细表。听取委托方及被评估单位有关人員对企业情况以及待评估资产历史状况和现状进行较为详细的介绍，查阅有关会计账表，根据被评估单位提供的资产清查评估明细表，进行账账、账表、账实核对，避免重复和遗漏，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录及相关资料进行验证审核。

现场工作期间主要完成了以下工作：完善资产评估明细表；与企业管理层、财务部门、资产管理部门等进行访谈、了解有关企业管理、财务状况、采购情况、资产管理使用情况；收集资料；现场勘察，主要对房屋建筑物、土地使用权等进行现场勘察。

二、影响资产清查核实的事项及处理方法

本次资产清查，没有发现影响资产核实的事项。

三、资产清查核实结论

经本次清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致，纳入本次评估范围的2项房屋均未办理房产证。

说明五 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围流动资产为货币资金。具体情况如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值
3-1	货币资金	12,575.66
3-2	交易性金融资产	-
3-3	应收票据	-
3-4	应收帐款	-
3-5	预付帐款	-
3-6	应收利息	-
3-7	应收股利（应收利润）	-
3-8	其他应收款	-
3-9	存货	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-
3-11	其他流动资产	-
3	流动资产合计	12,575.66

(二)核实过程

1、进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对；

根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符。

2、进行原始凭证的查验、监盘等核实工作；

评估人员和被评估单位相关人员共同核对了部分流动资产原始记账凭证；对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”。

3、收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；

评估人员收集了评估基准日的银行对账单、以及部分记账凭证等评估相关资料。

4、经上述核实，根据核实后结果选用适当的评估方法并撰写评估说明。

(三)评估方法

货币资金为现金、银行存款。

(1)现金

现金帐面价值 12,394.26 元，币种为人民币，存放于财务科财务科。

本次评估采用倒推法核实基准日现金的账面值，在核对现金日记账、总账的基础上对企业的现金进行监盘；以盘点日的经核实的金额，加上评估基准日至盘点日支出现金金额，减评估基准日至盘点日收入现金金额作为评估基准日实有金额。

经核实，评估基准日实有金额与评估基准日账面金额一致，则以核实的账面金额作为评估值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：现金评估价值 12,394.26 元。

(2)银行存款

银行存款账面价值 181.40 元，核算内容为企业在攸县农村信用合作联社营业部等银行开设的账户，币种为人民币，共计 1 个账户。

本次评估采用发送函证、收集对账单和余额调节表等方式逐户核实基准日银行存款的账面值及未达账项。如未达账项不影响企业的净资产，则确认该账户的银行存款数；如未达账项影响企业的净资产，则对银行存款账户进行调整。

经核实，未发现影响净资产价值的重大未达账项，且被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。故银行存款以核实后的账面价值作为评估值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：银行存款评估价值 181.40 元。

(四)流动资产评估结果及增减值分析

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	12,575.66	12,575.66	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收帐款	-	-	-	-
3-5	预付帐款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	-
3-8	其他应收款	-	-	-	-
3-9	存货	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-
3	流动资产合计	12,575.66	12,575.66	-	-

二、房屋建筑物类资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施，房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	16,076,142.00	15,567,064.16
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	9,212,595.84	8,920,863.62
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	6,863,546.16	6,646,200.54
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-

(二)资产概况

1、资产购建日期

房屋建筑物类资产购建于2013年12月。

2、资产用途分类

房屋建筑物类资产主要用途包括办公、生产用房等。

3、资产结构类型

房屋建筑物类资产主要为钢混、钢结构等结构。

4、资产日常维护及管理状况

房屋建筑物类资产由专人负责管理，日常维护较好构成。

5、企业会计政策

房屋建筑物类资产的账面原值由建安造价、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

6、房屋建筑物及占用土地权属状况

房屋均未办理房屋所有权证，房屋占用土地已办理国有土地使用证。

(三)核实过程

1、根据被评估单位申报的评估明细表，与总账、明细账、台账核对使金额及内容相符，核对主要资产的原始记账凭证等。

2、根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集房屋产权或证明文件等；收集日常维护与管理等评估相关资料。

3、对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；勘查了解房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；勘查了解房屋建筑物的完损程度等成新状况；填写典型房屋建筑物的现场调查表。

4、调查了解房屋建筑物类资产的质量、功能、利用与维护等信息；调查了解当地评估基准日近期的房地产市场价格信息或调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

5、经上述核实，根据核实后结果选用适当的评估方法并撰写评估说明。

(四)评估方法

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。为自建类办公楼、厂房等专业建筑物，交易市场不发达且未能独立产生收益，不适用市场法、收益法等方法进行评估，本次采用成本法进行评估；

(1)房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

其中，建安综合造价通过下述方法确定：

对于大型、价值高、重要的建筑物，根据其所在地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用、安装工程费用及装修工程费，并计算出建安综合造价。

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建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。

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)综合成新率的确定

综合成新率是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

综合成新率(%)=现场勘察成新率×60%+理论成新率×40%

理论成新率(%)=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例一办公楼 4-6-1 房屋建筑物明细表第 1 项

评估对象 2013 年 12 月建成投入使用，为钢混结构，层高 7.2m，檐高 28.85m，建筑面积 2,401.00 m²，房屋共 4 层，评估对象位于第 1-4 层，尚未办理产权证，为

浇钢筋砼独立基础及条形基础，钢混柱承重，外墙为白色涂料，水泥地面，塑钢窗。水、电、暖配套。

1、重置成本的确定

(1)建安工程费用

A、选取类似典型工程作参照物

根据现场勘察资料，评估人员根据当地造价管理站发布的与评估对象类似的典型工程造价指标，通过对比分析委估对象与类似建筑物或典型工程结构、构件、跨度及功能等方面的差异，调整得出评估对象实际造价水平，同类型的典型工程造价指标为 1,705.00 元/平方米。

B、将典型工程与评估对象房屋进行类比，调整差异，计算出单方综合造价。

参照物与评估对象房屋单方综合造价类比表

项目	典型工程	评估标的物	差异系数调整比例 (%)
基础部分	C15基础垫层	C15基础垫层	
结构部分	钢混	钢混	
屋面部分	水泥砂浆屋面	水泥砂浆屋面	
地面部分	水泥砂浆楼地面	水泥砂浆楼地面	
门窗部分	塑钢门窗	塑钢门窗	
装饰部分	内粉为抹灰涂料墙面	部分墙砖	5
层高	3.3米	3.3米	
合计			5

评估对象建安单方造价=1,705.00×(100+5.00)/100= 1,790.00 元/平方米（取整）

(2)前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理、费工程监理费、勘察设计费、前期工程费、工程招投标代理服务费等费用。

评估对象前期及其他费用计算如下：

序号	项目名称	费率	取费基数	文号
1	前期工作咨询费	1.02%	项目造价	计投资[1999]1283号、(2000)湘价房字第95号
2	环境影响咨询费	0.27%	项目造价	计价格[2002]125号
3	招投标代理服务费	0.46%	工程造价	计价格[2002]1980号
4	工程监理费	2.71%	项目造价	发改价格[2007]670号
5	勘察设计费	3.14%	项目造价	计价格[2002]10号
6	建设单位管理费	1.31%	项目造价	财建[2002]394号
合计		8.91%		
1	白蚁防治费	2.00	建筑面积	湘政发(2002)17号
2	新型墙体材料专项基金	10.00	建筑面积	湘财综(2008)53号
合计		12.00		

前期及其他费用=1,790.00×8.91%+12.00

=171.49 元

(3)资金成本

考虑建筑物到整个工程建设项目的一部分，根据整体项目规模，经查《全国统一建筑安装工程工期定额》，该项目整体的合理施工期为一年，利用资金进行建设的周期应参考整体工程项目周期。故利率按照央行近期公布的金融机构贷款利率表取银行一年期贷款利率为 5.60%，全部费用在建筑工期内均匀投入。

资金成本=（建安工程费+前期及其他费用）×5.60%×1×1/2

=（1,790.00+171.49）×5.60%×1/2

=54.92 元/m²

(4)重置成本

重置成本=（建安单方造价+前期及其他费用+资金成本）×建筑面积

=（1,790.00+171.49+54.92）×2,401.00

=4,840,400.00 元（取整）

2、成新率的确定

成新率的确定采用两种方法综合评定计算，根据房屋建（构）筑物的实地勘察记录和“房屋完损及标准”，计算房屋的完好分值率，再根据该建筑物的使用年限计算成新率，最后将两个分值加权平均，得出该建筑物综合成新率。

(1)用年限成新率

根据建设部有关对建筑物耐用年限标准，该建筑物的耐用年限为 40.00 年。房屋所处土地为出让取得，根据土地使用权证“攸国用（2013）第 A079 号”记载土地使用年限截止至 2053 年 4 月 21 日，尚可使用年限为 38.33 年。根据该建筑物竣

工年份 2013 年 12 月，已使用年限为 1.00 年，尚可使用 39.00 年。根据规定剩余使用年限孰短原则，年限法成新率按如下公式计算：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 38.33 \div (1.00 + 38.33) \times 100\% \\ &= 97.00\% \end{aligned}$$

(2) 勘察鉴定成新率

对房屋建筑物进行勘察和技术鉴定后，依据建筑物现场勘察评分标准，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数计算出建筑物的鉴定成新率，详见下表：

部位	项目名称	所占比例%	完损状况	标准分	评分
结构部分	地基基础	85	有足够承载力，无不均匀沉降	30	28
	承重构件		结构构件坚固、完好，节点牢固	25	24
	非承重构件		墙体节点牢固、有少量轻度裂缝、墙体无腐蚀、裂缝	15	14
	屋面		不渗漏、防水、隔热、保温层基本完好，排水通畅	20	18
	楼地面		整体面层牢固，略微轻度磨损剥落	10	9
	小计				100
装饰部分	门窗	10	开关灵活、玻璃五金齐全、油漆基本完好	25	22
	外装饰		比较完整、粘结牢固、无脱落破损	20	18
	内装饰		粘结牢固、无破损、空鼓、裂缝	20	18
	顶棚		基本完好、无损、无变形、粘结牢固	35	30
	小计				100
设备部分	水卫	10	上下水通畅、各种器具较完好、零件齐备无损	35	32
	电照		线路、装置完好，绝缘良好	35	32
	暖通		现状良好	30	28
	小计				100
完好分值率小计%			$= 93.00 \times 85.00\% + 88.00 \times 10.00\% + 92.00 \times 10.00\% = 97.00\%$	100	97

(3) 综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{打分法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\% \\ &= 97.00\% \times 40\% + 97.00\% \times 60\% \end{aligned}$$

=97.00%（取整）

3、评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

=4,840,400.00 × 97.00%

=4,695,188.00 元

案例二进园道路 4-6-2 构筑物明细表第 1 项

该建筑物为整个厂区的进园道路工程，建筑面积 9,000.00 m²，2013 年 12 月建成，长度 1500m，宽度 6m，沥青路面。因路面面积大，且厂区地基土质差，运输车辆中对地坪的承重要求较高；根据道路施工工艺，对委估地坪进行了螺旋分喷桩的地基处理，委估道路从下至上铺垫碎石砂垫层 150mm，水泥稳定碎（砾）石 250mm，沥青面层，委估道路及场地处理工程结构稳定，施工及日常维护较好好。

1、重置成本的确定

重置成本 = 建安工程费用 + 前期及其他费用 + 资金成本

(1) 建安单方造价

建安工程费用采用预(决)算调整法进行计算，套用当地现行的建安工程预算定额和配套费用定额，以及评估基准日当地执行的建筑材料价格标准计算工程建安造价。

具体计算过程详见下表：

序号	项目名称	取费基数	取费标准	金额（元）
一	直接工程费			3,770,800.00
二	临时设施费	一	3.10%	116,894.80
三	现场经费	一	5.40%	203,623.20
四	直接费小计	一+二+三		4,091,318.00
五	企业管理费	一	5.10%	192,310.80
六	利润	四+五	7.00%	299,854.02
七	税金	四+五+六	3.48%	159,505.20
八	土建工程造价	四+五+六+七		4,742,988.02
九	装饰工程造价	建筑面积		
十	安装工程造价	建筑面积		
十一	合计总造价			4,742,988.02

建安单方造价=建安工程费用÷建筑面积= 4,742,988.02÷9,000.00 =527.00 元/平方米

(2)前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理、费工程监理费、勘察设计费、前期工程费、工程招投标代理服务费等费用。

评估对象前期及其他费用计算如下：

前期及其他费用=527.00×8.91%

=46.96 元

(3)资金成本

考虑该建筑物及整体项目规模，经查《全国统一建筑安装工程工期定额》，该项目整体的合理施工期为一年，利用资金进行建设的周期应参考整体工程项目周期，故利率按照央行近期公布的金融机构贷款利率表取银行一年期贷款利率为5.60%，全部费用在建筑工期内均匀投入。

资金成本=（建安工程费+前期及其他费用）×5.60%×1×1/2

=（527.00+46.96）×5.60%×1/2

=16.07 元/m²

(4)重置成本

重置成本=（建安单方造价+前期及其他费用+资金成本）×建筑面积

=（527.00+46.96+16.07）×9,000.00

=5,310,000.00 元（取整）

2、成新率的确定

该构筑物建于 2013 年 12 月，至评估基准日已使用 1.00 年，道路使用年限为 20.00 年，该构筑物尚可使用 19.00 年，年限法成新率按如下公式计算：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=19.00÷（1.00+19.00）×100%

=95.00%

根据实地查勘，勘察打分确定成新率如下表：

项目	现状描述	标准分	鉴定分
砼面层	浇筑平整、整体性好、外观完好	35	35
沥青稳定层	承重较好，无不均匀沉降	15	13
碎石砂垫层	地基好，持力层稳定	30	30
人行道板路边石	砌筑平整，外观完好	20	17
合计		100	95

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{技术勘查成新率} \times 60\% \\ &= 95.00\% \times 40\% + 95.00\% \times 60\% \\ &= 95.00\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

3、评估价值的确定

评估价值 = 重置成本 × 成新率

$$= 5,310,000.00 \times 95.00\%$$

$$= 5,044,500.00 \text{ 元}$$

(六)评估结果及增减值分析

1、评估结果

房屋建筑物类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	16,145,400.00	15,522,880.00	69,258.00	-44,184.16	0.43	-0.28
4-6-1	房屋建筑物	9,237,500.00	8,960,375.00	24,904.16	39,511.38	0.27	0.44
4-6-2	构筑物及辅助设施	6,907,900.00	6,562,505.00	44,353.84	-83,695.54	0.65	-1.26
4-6-3	管道及沟槽	-	-	-	-		

2、评估增减值分析

房屋建（构）筑物帐面价值 15,567,064.16 元，评估价值 15,522,880.00 元，评估减值 44,184.16 元，减值率 0.28%，减值主要由于折旧年限与经济年限不一致所致。

三、土地使用权评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围的土地使用权共计1宗，总使用权面积为 67,129.40 平方米，基准日帐面价值11,360,250.00元。

(二)资产概况

1、土地登记状况

纳入本次评估范围的土地使用权均取得了《土地使用权证》，其宗地名称、宗地位置、面积、证书编号等土地登记状况详见下表：

土地登记状况一览表

序号	证书编号	宗地名称	宗地位置	土地面积 (m ²)	取得日期	终止日期
1	攸国用 (2013)第A079 号	攸县菜花坪镇 菜花村地块	攸县菜花坪镇 菜花村	67,129.40	2013年4月27日	2053年4月21日

2、土地利用状况

待估宗地内建筑物及构筑物状况详见下表：

待估宗地内建构筑物状况表

序号	证书编号	宗地名称	宗地位置	建筑面积	容积率	主要建(构)筑物
1	攸国用 (2013)第A079 号	攸县菜花坪镇 菜花村地块	攸县菜花坪镇 菜花村	5,755.00	0.09	钢结构厂房、 办公楼

3、土地权利状况

纳入本次评估范围的土地所有权为被评估单位以出让方式取得的商服用地使用权。

评估基准日，待估宗地于2013年5月作抵押借款借入2年期贷款950万元，于2015年5月份到期。宗地产权清楚，来源合法。

(三)核实过程

1、根据被评估单位申报的评估明细表，与总账、明细账、台账核对使金额及内容相符；核对主要资产的原始记账凭证等；

2、按照重要性原则，收集权证、合同、发票等原始文件；收集土地开发与利用等评估相关资料；

3、与被评估单位相关人员共同对申报的土地使用权进行现场勘查；调查了解土地使用权宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度基础设施等相关情况；填写土地现场调查表；

4、调查了解土地使用权周边土地利用信息，调查收集当地评估基准日近期的土地市场价格信息；调查收集土地使用权账面原值构成、摊销年限、摊销方法等相关会计政策与规定；

5、经上述核实，根据核实后结果选用适当的评估方法并撰写评估说明。

(四)地价定义

本次评估宗地的价值定义为在设定开发程度、剩余土地使用年限，土地使用权证登记用途条件下于评估基准日的出让用地市场价值。

(五)评估方法

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

在本次估价方法的选择过程中，估价人员遵循估价原则，结合估价目的，在认真分析所掌握的资料并进行实地调查之后，根据委估土地的特点和实际状况，按照城镇土地估价规程，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，合理选用评估方法。

评估对象所在区域土地市场较活跃，易于收集类似交易案例，故本次采用市场比较法进行评估。

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价格相同的土地买卖、租赁案例与待估宗地加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取待估宗地在评估期日时地价的方法。

市场比较法计算公式：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V——待估宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

(六)典型案例

案例：攸县菜花坪镇菜花村地块 4-12-1 无形-土地明细表第1项

1、宗地概况

土地使用权人：攸县供销再生资源有限公司

国有土地使用证号：攸国用（2013）第A079号

宗地坐落：攸县菜花坪镇菜花村

宗地面积：67,129.40m²

土地性质：国有出让

土地用途：商服用地

容积率：0.09

土地取得日期：2013年04月27日

土地终止日期：2053年04月21日

帐面价值：11,360,250.00元

2、宗地权利状况

已取得《国有土地使用权证》编号为：攸国用（2013）第A079号。截止评估基准日，该宗地于2013年5月作抵押借款借入2年期贷款950万元，于2015年5月份到期。

3、宗地利用状况

经评估人员实地查勘，估价对象实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（上水、下水、电、电讯、路通），宗地红线内场地平整，目前已建厂房和办公楼等。

4、影响价格的因素分析

(1)一般因素

①城市资源状况

攸县位于湘东南部，罗霄山脉中段，东临江西萍乡、莲花，南通粤广，西屏衡岳，北达株洲、长沙，素有“沿海的内陆，内陆的前沿”之称，区位优势十分明显。攸县居两省四市交汇之所，辖20个乡镇、533个村社区，总面积2664平方公里，总人口76.9万，县域经济综合实力全省排名第8位。

攸县境内山峦起伏，沟壑纵横，高差悬殊，地貌多样，气候复杂，垂直变化十分显著，具有立体气候的特色。属中亚热带季风湿润气候区。

攸县东南距海1300多公里，其气候受大陆的影响较海洋为大，气候年较差为24.3度，降水集中于4-6月，占全年降水量的45%。气候温和，热量充沛，降水丰富，光照充足，四季分明，春季温暖，夏季炎热，秋季凉爽，冬季低温。年平均日照1612小时，年平均气温17.8℃，平均无霜期292天，年平均降水量1410.5毫米，降雨时间主要集中在春夏两季。由于山峦起伏，地貌多样，气候变化较大，高差悬殊，垂直变化明显，具有立体农业特色。

人口与计生工作扎实有效。2013年，全县年末户籍总人口为804807人。其中，女性398113人，占总人口的49.5%；男性406694人，占总人口的50.5%。非农业人口107669人，占总人口的13%。人口出生率13.1‰，死亡率5.6‰，计划生育率84.6%，自然增长率为7.46‰，持续保持低生育水平。

② 房地产制度与房地产市场概况

2007—2012年，攸县房地产开发投资以10%的比例态势递增，总投资额达30.12亿元，房地产开发项目59个，新建商品住宅246万m²。2012年，攸县商品房在建项目29个，在建面积109.8万m²，同比增长28.96%；新开工面积35.11万m²，同比负增长7.55%；竣工面积18.06万m²，同比增长187%，房地产总投资14.23亿元。全年共办理各类房屋登记9292宗，登记面积347.97万m²；测绘房屋面积82.69万m²。

固定资产投资稳中有增。2013年，全县着力抓好三个“十大项目”，在要素保障吃紧的形势下，实现了项目建设的增量提速。湘东家居城、汽贸城、攸女仙境先后建成开业，桐坝电站蓄水发电，醴茶高速、衡茶吉铁路正式通车，发展中心正式启用，震林中学交付使用，再生资源产业园基本建成，旭日陶瓷即将投产，煤电一体化、云田花卉、城市综合体、城南防洪堤、“两纵两横”、文化园二期等一批重点项目有序推进，华天城、汽配产业园等一批大型项目签约落户，攸州工业园入园企业达到61家，其中产值过亿企业达到11家。全县全年签约重大项目43个，总投资近90亿元，其中过亿项目13个；开工建设项目50个，总投资200亿元，发展后劲显著增强。

固定资产投资完成1905557万元。其中5000万元及以上的项目完成投资942362万元，同比增长38.9%。5000万元及以上项目投资从构成看：建筑工程投资764601万元，同比增长23.7%；安装工程投资326427万元，同比增长36.1%；设备工器具购置投资659295万元，同比下降13.7%；其他投资155234万元，同比增长31.8%。分行业看：第一产业投资106206万元，同比增长325.1%；第二产业投资1431779万元，同比增长22%；第三产业投资288859万元，同比下降2.9%。

③ 城市规划与发展目标

“十二五”时期，是攸县加快发展的重大战略机遇期，工业化、城镇化的快速推进期，经济发展方式的加快转型期，全面建设小康社会的关键期，面临加快发展速度和提升发展质量的双重任务，攸县社会发展的指导思想为：高举中国特色社会主义伟大旗帜，坚持以邓小平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观为指导，以加快转变发展方式为主线，围绕“五年倍增、福民强县”主题，全面推进“四化两型”建设，深入持久打好城镇提质、园区攻坚、旅游升温“三大战役”，大力实施科教先导、产业兴县、城镇带动、民生优先“四大战略”，努力建设智慧攸县、实力攸县、魅力攸县、幸福攸县，实现经济社会又好又快发展。

科教先导。坚持把科技创新作为第一动力，把发展教育放在第一位置，把信息化作为第一手段，充分发挥科学技术对经济社会发展的推动作用、促进作用和支撑作用，努力建设“智慧攸县”。

产业兴县。坚持以“三大战役”为抓手，以项目为载体，以创新为动力，坚定不移地实施强工、活商、兴旅战略，千方百计培育特色产业，努力建设“实力攸县”。

城镇带动。牢固树立城镇率先发展理念，千方百计加快城镇建设步伐，提升城镇承载力、品牌力、带动力，逐步实现城乡一体化格局，努力建设“魅力攸县”。

民生优先。切实把改善民生、宜居宜业放在优先位置，大力促进就业，完善保障体系，创新社会管理，维护公平正义，加强环境保护，努力建设“幸福攸县”。

④城市社会经济状况

国民经济稳步增长。2013年，全县地区生产总值（GDP）实现2822165万元，比上年增长10.2%。其中：第一产业增加值413102万元，比上年增长3%；第二产业增加值1575682万元，比上年增长12%，其中高新技术产业增加值占6.2%；第三产业增加值833381万元，比上年增长10.9%，。三次产业对经济增长的贡献率分别为4.7%、62.3%、33%，分别拉动经济增长0.3、4.3、2.3个百分点；人均GDP达到了37343元，同比增长16.6%，单位GDP能耗1.12吨标煤/万元，与上年持平。

产业结构更趋合理。三次产业结构由上年的15.8:55:29.2调整为14.6:55.8:29.6，一产业下降1.2个百分点，二产业上升0.8个百分点，三产业下降0.4个百分点。

城镇化建设成效显著。2013年全县城镇化率为52.6%，较上年提高2.3个百分点。

(2)区域因素

区域属攸县菜花坪镇菜花村产业园区，菜花坪镇位于湖南省攸县县城南郊，洙水河畔，碧粼粼的河水悠悠西流，依山傍水的名胜古迹——500多年的镇县之宝文明塔屹然高耸，醴茶铁路和106国道齐驱并进，贯通菜花坪镇。该镇总面积78平方公里，辖16个村、1个居委会，297个村民小组，7255户，29799人，耕地面积26425亩，林地面积3481亩，水产养殖面积6980亩。

106国道空域而过，区域供电保证率95%，该区域供水保证率95%，园区无污染性企业，环境质量较好。

(3)个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件（形状、面积）等，本报告仅对估价对象土地价格产生影响的个别因素进行分析，如下：

交通条件：待估宗地东临106国道。

供电：该区域供电保证率95%。

供水：该区域供水保证率95%。

环境条件：区域属攸县菜花坪镇菜花村产业园区，但无大型污染性企业，环境质量较好。

待估宗地宗地红线外“五通”（上水、下水、电、电讯、路通），宗地红线内场地平整。

土地建筑容积率小于0.3，建筑密度小于15%，绿地率大于或等于50%，土地使用年限为剩余使用年限。

5、地价定义

本次评估宗地的价值定义为在“五通一平”开发程度、剩余使用年限为38.33年，国有出让商服用地于评估基准日的市场价值。

6、评估方法

本次评估采用市场比较法。

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价格相同的土地买卖、租赁案例与待估宗地加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取待估宗地在评估期日时地价的方法。

市场比较法计算公式：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D$$

7、评估过程

(1)比较实例的选择

根据替代原则，我们选取了三个与委估对象相类似用地的交易实例作为比较案例。

案例A：地块位于上云桥镇冯家坳村、大同桥镇何岭村，用地面积21,722.66平方米，约定容积率不大于0.6，交易方式为挂牌出让，土地用途为工业用地，2014年06月19日成交价格为人民币194.27元/m²、12.95万元/亩。

案例B：地块位于江桥街道流和村（安攸连接线旁），用地面积13,755.00平方米，约定容积率不大于1，交易方式为挂牌出让，土地用途为工业用地，2014年01月23日成交价格为人民币203.56元/m²、13.57万元/亩。

案例C：地块位于上云桥镇高岸村，用地面积25,573.00平方米，约定容积率不大于1，交易方式为挂牌出让，土地用途为工业用地，2013年02月05日成交价格为人民币202.56元/m²、13.50万元/亩。

(2)比较因素的选择

选择交易时间、土地位置、交易情况、交易方式、区域因素、个别因素、使用年期等作为比较因子。编制比较因素条件说明（见表一）：

编制比较因素条件指数表（见表二）：

因素修正是在比较因素条件指数表的基础上，进行比较实例评估基准日修正、交易情况、因素修正，即委估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出委估对象土地价格（见表三）。

表一：比较因素条件说明表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
名称		攸县菜花坪镇菜花村地块	湘泰大米加工厂地块	攸储71号地块	2012-G51地块
交易价格（元/m ² ）			194.27	203.56	202.56
交易日期		2014年12月31日	2014年6月19日	2014年1月23日	2013年2月5日
项目位置		攸县菜花坪镇菜花村	上云桥镇冯家坳村、大同桥镇何岭村	江桥街道流和村（攸安连接线旁）	上云桥镇高岸村
交易情况		正常	正常	正常	正常
用途		商服用地	工业用地	工业用地	工业用地
取得方式		出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
容积率		0.09	≤0.6	≤1	≤1
面积（m ² ）		67,129.40	21,722.77	13,755.07	25,573.13
区域因素	商业繁华程度	一般	一般	一般	一般
	城市基础设施完备度	一般	一般	一般	一般
	公共服务设施完备度	一般	一般	一般	一般
	交通便捷程度	一般	一般	一般	一般
	环境质量状况	较好	较好	较好	较好
个别因素	临路状况	不临路	不临路	不临路	不临路
	土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	用地年限	38.33	50.00	50.00	50.00
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	地形地势	不平坦	不平坦	不平坦	不平坦
	地质状况	较好	较好	较好	较好
	规划限制	有限制	有限制	有限制	有限制

表二：比较因素条件指数表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
交易日期		100	100	99	98
交易情况		100	100	100	100
区域因素	商业繁华程度	100	100	100	100
	城市基础设施完备度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境质量状况	100	100	100	100
个别因素	临路状况	100	100	100	100
	土地开发程度	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100
	地质状况	100	100	100	100
	容积率	100	105	108	108
	面积	100	105	103	105
	规划限制	100	100	100	100

交易情况修正：交易情况均属正常，不作修正，故交易日期修正系数为100/100；

区域因素修正：根据本次评估情况，好加10%，较好加5%，稍好加2%-3%，稍差减2%-3%，较差减4%-5%，差减10%。

个别因素修正：根据本次评估情况，好加10%，较好加5%，稍好加2%-3%，稍差减2%-3%，较差减4%-5%，差减10%。

表三：因素比较修正系数表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
交易价格（元/m ² ）			194.27	203.56	202.56
交易日期		100/100	100/100	100/99	100/98
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	城市基础设施完备度	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境质量状况	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	土地开发程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100	100/100
	地形地势	100/100	100/100	100/100	100/100
	地质状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/100	100/105	100/108	100/108
	面积	100/100	100/105	100/103	100/105
	规划限制	100/100	100/100	100/100	100/100
修正系数			0.9070	0.9080	0.8998
计算价格（元/m ² ）		181.10	176.20	184.83	182.26

(3)比准价格计算表

采用简单算术平均法求取评估价格，作为评估对象的评估单价，则：

比准价格=(176.20+184.83+182.26)/3= 181.10 元/m²

(4)使用年期修正

使用年期修正是在评估基准日修正、交易情况、因素修正的基础上，对委估对象与比例案例不同使用年限进行修正，即委估对象的使用年期与比较实例的使用年期进行比较，得到使用年期修正系数，计算得出委估对象评估价格。

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - 1 / (1+r)^n}{1 - 1 / (1+r)^m}$$

其中：n--宗地剩余使用年限

m—实例出让年限

r--土地还原利率（土地还原利率以评估基准日银行一年期定期存款年利率2.75%为基础，考虑目前的市场环境条件，加2-5%的土地投资风险系数，综合考虑后取8%作为土地还原利率。该风险调整系数主要考虑社会经济发展以及投资土地的一些可能的风险因素。）

根据土地使用权证，该宗地终止日期为2053年04月21日，已使用1.68年，剩余使用年限为38.33年。

$$\text{年期修正系数} = (1 - 1 / (1+8\%)^{38.33}) \div (1 - 1 / (1+8\%)^{50}) = 0.9683$$

(5)土地单价的确定

$$\text{土地评估单价} = 181.10 \times 0.9683 = 175.36 \text{ 元/m}^2$$

8、评估结果

根据土地使用权证记载面积，则：

$$\text{宗地评估值} = 67,129.40 \times 175.36$$

$$= 11,771,800.00 \text{（取整）}$$

(七)土地使用权评估结果及增减值分析

列入评估范围土地使用权帐面价值11,360,250.00元，评估价值11,771,800.00元，评估增值411,550.00元，增值率3.62%，土地使用权评估增值主要因为地价上涨所致，土地使用权评估增值主要因为当地政府加大了基础设施投入，基础与配套设施日益完善，地价升值所致。

四、负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围的负债为应付帐款、应付利息、其他应付款、一年内到期非流动负债，具体情况如下所示：

负债汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值
5-1	短期借款	-
5-2	交易性金融负债	-
5-3	应付票据	-
5-4	应付帐款	5,438,741.88
5-5	预收帐款	-
5-6	应付职工薪酬	-
5-7	应交税费	-
5-8	应付利息	188,400.00
5-9	应付股利（应付利润）	-
5-10	其他应付款	1,510,000.00
5-11	一年内到期的非流动负债	9,500,000.00
5-12	其他流动负债	-
5	流动负债合计	16,637,141.88

(二)核实过程

1、根据被评估单位申报的评估明细表，与总账、明细账、台账核对使金额及内容相符，核对大额负债的原始记账凭证等。

2、根据各类流动负债的典型特征收集评估基准日的借款合同、结息证明、采购合同与发票、职工薪酬制度、税收证明等评估相关资料。

3、被评估单位相关人员调查了解银行授信情况与借款情况；调查了解负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解员工构成与职工薪酬制度情况等。

4、经上述核实，根据核实后结果进行评估并撰写评估说明。

(三)评估方法

1、应付账款

应付账款帐面价值5,438,741.88元，核算内容为应付攸县市政建设工程有限公司、湖南省攸州建设有限公司、株洲华美建设有限责任公司等企业的工程款等。

评估人员进行总账、明细账、会计报表及评估明细表核对，并根据重要性原则，通过函证、查阅合同等方式对大额应付款进行核实，分析评估目的实现后被评估单位对应付账款实际需要承担的负债金额，以此作为评估值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：应付账款的评估价值5,438,741.88元。

2、应付利息

帐面价值188,400.00元，核算内容为产生的应付利息。

评估人员进行总账、明细账、会计报表及评估明细表核对，收集各笔借款的借款合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率，以及被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等。以核实后的账面值为评估值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：应付利息的评估价值188,400.00元。

3、其他应付款

其他应付款帐面价值1,510,000.00元，核算内容为应付攸县供销合作社联合社等单位借款款项等。

评估人员进行总账、明细账、会计报表及评估明细表核对，并根据重要性原则采用函证、查阅合同等方式对大额应付款进行核实，分析评估目的实现后被评估单位对其他应付账款实际需要承担的负债金额，以此作为评估值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：其他应付款的评估价值1,510,000.00元。

4、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债帐面价值9,500,000.00元，核算内容为被评估单位各种非流动负债一年内到期的金额，包括等。

评估人员进行总账、明细账、会计报表及评估明细表核对，并通过对各笔非流动负债进行函证、查阅借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等方法，逐笔核对借款金额、借款期限和借款利率等，以核实后账面值作为评估值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：一年内到期的非流动负债的评估价值9,500,000.00元。

(四)评估结果及增减值分析

1、评估结果

负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额
5-1	短期借款	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-
5-4	应付帐款	5,438,741.88	5,438,741.88	-
5-5	预收帐款	-	-	-
5-6	应付职工薪酬	-	-	-
5-7	应交税费	-	-	-
5-8	应付利息	188,400.00	188,400.00	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-
5-10	其他应付款	1,510,000.00	1,510,000.00	-
5-11	一年内到期的非流动负债	9,500,000.00	9,500,000.00	-
5-12	其他流动负债	-	-	-
5	流动负债合计	16,637,141.88	16,637,141.88	-

2、增减值分析

被评估单位负债账面值为1,663.71万元，评估值为1,663.71万元，评估无增减值。

说明六 评估结论及分析

一、评估结论

攸县供销再生资源有限公司于评估基准日 2014 年 12 月 31 日总资产账面值为 2,693.99 万元，评估值为 2,730.73 万元，增值 36.74 万元，增值率 1.36%；总负债账面值为 1,663.71 万元，评估值为 1,663.71 万元，评估无增减值；净资产账面价值 1,030.28 万元，评估价值为 1,067.02 万元，评估增值 36.74 万元，增值率 3.57%。详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年12月31日

被评估单位：攸县供销再生资源有限公司 金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1.26	1.26		
非流动资产	2,692.73	2,729.47	36.74	1.36
其中：可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	1,556.71	1,552.29	-4.42	-0.28
在建工程				
无形资产	1,136.03	1,177.18	41.15	3.62
长期待摊费用				
递延所得税资产				
资产总计	2,693.99	2,730.73	36.74	1.36
流动负债	1,663.71	1,663.71		
非流动负债				
负债合计	1,663.71	1,663.71		
净资产	1,030.28	1,067.02	36.74	3.57

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

采用资产基础法对企业纳入评估范围的全部资产和负债进行评估后，部分资产的评估结果与账面值发生了变化，变化情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	12,575.66	12,575.66	0.00	0.00
货币资金	12,575.66	12,575.66	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00	
应收帐款	0.00	0.00	0.00	
预付帐款	0.00	0.00	0.00	
应收利息	0.00	0.00	0.00	
其他应收款	0.00	0.00	0.00	
存货	0.00	0.00	0.00	
二、非流动资产合计	26,927,314.16	27,294,680.00	367,365.84	1.36
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	15,567,064.16	15,522,880.00	-44,184.16	-0.28
在建工程	0.00	0.00	0.00	
无形资产	11,360,250.00	11,771,800.00	411,550.00	3.62
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
三、资产总计	26,939,889.82	27,307,255.66	367,365.84	1.36
四、流动负债合计	16,637,141.88	16,637,141.88	0.00	0.00
短期借款	0.00	0.00	0.00	
应付票据	0.00	0.00	0.00	
应付帐款	5,438,741.88	5,438,741.88	0.00	0.00
预收帐款	0.00	0.00	0.00	
应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	
应交税费	0.00	0.00	0.00	
应付利息	188,400.00	188,400.00	0.00	0.00
其他应付款	1,510,000.00	1,510,000.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	9,500,000.00	9,500,000.00	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
长期借款	0.00	0.00	0.00	
应付债券	0.00	0.00	0.00	
长期应付款	0.00	0.00	0.00	
专项应付款	0.00	0.00	0.00	
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	
六、负债总计	16,637,141.88	16,637,141.88	0.00	0.00
七、净资产（所有者权益）	10,302,747.94	10,670,113.78	367,365.84	3.57

(一)房屋建(构)筑物评估减值主要由于折旧年限与经济寿命年限不一致所致。

(二)土地使用权评估增值主要因为当地政府加大了基础设施投入,基础与配套设施日益完善,地价升值所致。

三、本次评估对股东部分权益价值的溢价（或者折价）的考虑

本次评估未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对

评估对象价值的影响。

四、本次评估对股东权益流动性的考虑

本次评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

中财宝信（北京）资产评估有限公司接受委托，对本评估目的所涉及的评估对象进行了评估工作，为了有利于评估工作的顺利进行，按照资产评估准则的要求，委托方和被评估单位对本次资产评估的有关事项说明如下：

一、委托方与被评估单位概况

委托方为桑德环境资源股份有限公司，被评估单位为攸县供销再生资源有限公司。

(一)委托方概况

企业名称：桑德环境资源股份有限公司

营业执照注册号：420000000030220

注册住所：湖北省宜昌市沿江大道114号

主要经营场所地址：湖北省宜昌市西陵区绿萝路77号

法定代表人：文一波

注册资本：捌亿肆仟叁佰陆拾壹万陆仟陆佰贰拾壹元整

实收资本：捌亿肆仟叁佰陆拾壹万陆仟陆佰贰拾壹元整

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：市政给水、污水处理项目投资及运营；城市垃圾及工业固体废物处置及危险废弃物处置及回收利用，相关配套设施设计、建设、投资、运营管理、相关设备的生产与销售、技术咨询及配套服务；高科技产品开发；货物进出口和技术进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）。

成立日期：1993年10月11日

(二)被评估单位概况

1、企业概述

企业名称：攸县供销再生资源有限公司

营业执照注册号：430223000016862

注册住所：攸县菜花坪镇菜花村坪里组

主要经营场所地址：攸县菜花坪镇菜花村坪里组

法定代表人：周和平

注册资本：贰仟玖佰壹拾柒万肆仟肆佰元整

实收资本：贰仟玖佰壹拾柒万肆仟肆佰元整

企业类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：再生资源回收与批发，建筑材料、钢材、百货（不含食品）、五金、电器机械及器材批发零售。（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）。

成立日期：1985年8月20日

2、企业历史沿革及股权结构概述

攸县再生资源公司是攸县供销合作社联合社下辖的集体所有制企业，成立于1985年8月20日，公司地址为城关建设中路，经营范围：废旧物资购销、废旧物资再生利用、超储清仓的旧金属代销。建筑材料、钢材、汽车（不含进出口车）、其它食品、百货、日用杂货、油毡、电器机械及器材批发零售。但再生资源公司企业改制（2000年）之后，公司一直处于歇业状态。历次变更事项如下：

1995年7月7日，法定代表人变更为李德华，注册资金为89.2万元；

1997年10月20日注册资金变更为47万元；

1998年3月10日注册资金变更为13.49万元；

2000年4月24日经营范围变更：废旧物资购销、废旧物资再生利用、超储清仓的旧金属代销。建筑材料、钢材、汽车（不含进出口车）、其它食品、百货、日用杂货、油毡、电器机械及器材批发零售、建筑五金、轴承、紧固件；

2001年3月16日法定代表人变更为李哲科；

2004年7月20日企业住所变更为攸县城关镇交通路98号，2012年5月9日，法定代表人变更为谭海华，企业地址变更为攸县联星街道办事处雪花社区望岳西路271号。

2012年9月21日，县供销社将处于歇业状态的攸县再生资源公司恢复，根据湘建会攸（2012）验字第94号报告，注册资金变更为1013.49万元。企业地址变更为攸县菜花坪镇菜花村坪里组，法人代表变更为周和平，经营范围变更为：废旧物

资购销、废旧物资再生利用、超储清仓的旧金属代销。建筑材料、钢材、百货、日用杂货、电器机械及器材批发零售、建筑五金。

3、企业截止评估基准日及以前年度主要经营状况

根据被评估单位财务报表，截止评估基准日及以前年度财务数据如下表所示：

资产负债表

单位金额：人民币元

项目/报表日	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日
总资产				26,939,889.82
负债				16,637,141.88
净资产				10,302,747.94

利润表

单位金额：人民币元

项目/报表年度	2011年	2012年	2013年	2014年
营业收入				
营业成本				
营业税金及附加				
销售费用				
管理费用				1,012,362.10
财务费用				1,026,000.00
资产减值损失				
公允价值变动收益				
投资收益				
营业利润				-2,038,362.10
营业外收入				200,000.00
营业外支出				
利润总额				-1,838,362.10
所得税				
净利润				-1,838,362.10

评估基准日财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）无保留意见审计报告。

(三)委托方与被评估单位的关系

委托方拟对被评估单位进行投资。

(四)其他评估报告使用者

除委托方之外，法律法规规定，为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本评估报告的其他当事方。

二、关于评估目的的说明

桑德环境资源股份有限公司拟对攸县供销再生资源有限公司增资扩股。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次资产评估对象为攸县供销再生资源有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为攸县供销再生资源有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、流动负债等，总资产账面价值为2,694.59万元；总负债账面价值为1,663.71万元；净资产账面价值1,030.88万元。

具体资产类型和账面价值见下表：

单位金额：人民币万元

项 目	帐面价值
	A
流动资产	1.26
非流动资产	2,692.73
其中：可供出售金融资产	
长期股权投资	
固定资产	1,556.71
在建工程	
无形资产	1,136.03
长期待摊费用	
递延所得税资产	
资产总计	2,693.99
流动负债	1,663.71
非流动负债	
负债合计	1,663.71
净资产	1,030.28

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，大信会计师事务所（特殊普通合伙）对攸县供销再生资源有限公司进行了审计并出具了无保留意见审计报告，作为本次资产评估账面价值依据。

四、关于评估基准日的说明

按照项目的整体安排，本次资产评估基准日是2014年12月31日。

一切计价标准均为基准日的有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1、纳入本次评估范围的2项房屋均未办理房产证。

2、列入评估范围的土地使用权证载用途为商服，实际用途为工业。

六、资产清查及盈利预测情况的说明

(一)资产清查情况说明

1、清查范围：本次资产清查核实的范围为攸县供销再生资源有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体类型包括流动资产、固定资产、无形资产、流动负债等。于评估基准日 2014 年 12 月 31 日，列入清查核实范围内资产和负债的账面价值如下：

单位金额：人民币元

科目名称	帐面价值
一、流动资产合计	12,575.66
货币资金	12,575.66
应收票据	0.00
应收帐款	0.00
预付帐款	0.00
其他应收款	0.00
存货	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00
二、非流动资产合计	26,927,314.16
长期应收款	0.00
长期股权投资	0.00
固定资产	15,567,064.16
在建工程	0.00
无形资产	11,360,250.00
长期待摊费用	0.00
递延所得税资产	0.00
三、资产总计	26,939,889.82
四、流动负债合计	16,637,141.88
短期借款	0.00
应付票据	0.00
应付帐款	5,438,741.88
预收帐款	0.00
应付职工薪酬	0.00
应交税费	0.00
应付利息	188,400.00
应付股利	0.00
其他应付款	1,510,000.00
一年内到期的非流动负债	9,500,000.00
其他流动负债	0.00
五、非流动负债合计	0.00
长期借款	0.00
长期应付款	0.00
六、负债总计	16,637,141.88
七、净资产（所有者权益）	10,302,747.94

2、主要资产状况

纳入本次评估范围的实物资产主要为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。

房屋建（构）筑物为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施，为生产厂房及辅助设施，包括办公楼、厂房、进园道路、园内道路、电力架线、地磅等，房屋建（构）筑物自2013年12月投入使用，维护保养较好。

无形资产为土地使用权，为攸县菜花坪镇菜花村地块，地块位于攸县菜花坪镇菜花村，2013年04月27日取得，终止日期为2053年04月21日取得，国有出让土地，商用用途，土地使用证号为攸国用（2013）第A079号，开发程度达五通一平。

3、清查工作的组织情况

为保证资产评估的真实性和准确性，为尽快搞好本次资产评估工作，实现本次评估目的，根据评估工作的要求、填报资产清查评估明细申报表的需要，被评估单位组织了评估清查小组，成立了清查工作组，配合本次资产评估工作，抽调了专管人员对列入评估范围的资产进行全面清查核实和填表申报工作。

被评估单位组织专班，对列入评估范围的实物性资产和非实物性资产分别采用不同的清查方法进行了清查核实。

对照账、表、卡，采用全面清查与抽样清查相结合，实施实物资产的清查，对账实不符的情况查明原因作好记录。对房屋建筑物进行全面清查核实，将权属资料、实物数量、帐目记录相核对，作好记录，查明盘盈盘亏、毁损原因并作出相应处理；在土地使用权清查中，对照帐面记录、实际数量、权属证明文件进行清查核对，以验证帐面记录的准确性。

对非实物性资产及负债的清查：对内外部往来款项、存款及各项负债，主要从账面上进行清查核实并与往来单位对帐，不符情况查阅相关账目发生的原始凭证进行核实。

4、影响资产清查核实的事项

本次清查过程中，除上述“可能影响评估工作的重大事项”外，无其他影响资产清查的重大事项。

5、资产清查核实结论

除第一部分第“二”项披露的事项外，委估的各项资产负债产权清晰；各项资产使用情况正常。

(二)未来经营和收益状况预测说明

攸县供销再生资源有限公司拟转变主业从事资源再生行业，但设备尚未购置也未开始经营，无可参考的历史数据，未来收益及风险难以合理预测，故未进行盈利预测。

七、资料清单

本次我们向资产评估机构提供的有关资料如下：

- 1、资产评估申报表；
- 2、相关经济行为的批文；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、委托方、被评估单位的承诺函、声明文件；
- 7、其它与资产评估相关的资料等。

上述资料是委托方及被评估单位为配合中财宝信（北京）资产评估有限公司进行资产评估而提供的，上述提供资料中的复印件已与评估基准日原件核对无误，委托方及被评估单位对各自提供的资料真实性、合法性和完整性负责。

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

委托方：桑德环境资源股份有限公司

法定代表人：文一波

二〇一五年四月十八日

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

被评估单位：攸县供销再生资源有限公司

法定代表人：周和平

二〇一五年四月十八日