

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  
资产评估报告

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

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
一、绪言 .....	4
二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	4
三、评估目的 .....	7
四、评估对象与评估范围 .....	7
五、价值类型及其定义 .....	8
六、评估基准日 .....	8
七、评估依据 .....	8
八、评估方法 .....	11
九、评估程序实施过程 and 情况 .....	14
十、评估假设 .....	15
十一、评估结论 .....	16
十二、特别事项说明 .....	17
十三、评估报告使用限制说明 .....	18
十四、评估报告日 .....	19
资产评估报告备查文件目录 .....	21

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 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 资产评估报告摘要

中财评报字[2015]第 033 号

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告，报告使用者欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限定条件，应认真阅读资产评估报告全文。

中财宝信(北京)资产评估有限公司接受桑德环境资源股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对攸县供销再生资源有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**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。为此，需对所涉及的攸县供销再生资源有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

**评估基准日：**2014年12月31日

**评估对象：**评估对象为攸县供销再生资源有限公司股东全部权益价值

**评估范围：**评估范围为被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产、流动负债。

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**本次评估采用资产基础法进行评估。

**评估结论：**本资产评估报告具体评估结论如下：

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%。资产基础法评估结论详见下表：

## 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%
<b>流动资产</b>	1.26	1.26		
<b>非流动资产</b>	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				
<b>资产总计</b>	2,693.99	2,730.73	36.74	1.36
<b>流动负债</b>	1,663.71	1,663.71		
<b>非流动负债</b>				
<b>负债合计</b>	1,663.71	1,663.71		
<b>净资产</b>	1,030.28	1,067.02	36.74	3.57

本资产评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日2014年12月31日起一年有效。

在使用本评估结论时，提请评估报告的使用者注意如下可能对评估结论产生影响的重点特别事项：

#### 1、产权瑕疵事项

纳入本次评估范围的2项房屋均未办理房产证。

本次评估是在假设上述资产不存在产权纠纷的前提条件下进行的，评估中未考虑将来办理权属证明等需要支付的费用。

#### 2、其他特殊事项

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，为合理反应资产价值，本次评估按照其实际用途估算评估值。

# 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 资产评估报告

中财评报字[2015]第 033 号

## 一、绪言

中财宝信(北京)资产评估有限公司接受桑德环境资源股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,采用资产基础法,依照必要的评估程序,对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所涉及的攸县供销再生资源有限公司股东全部权益在 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下:

## 二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的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,业务约定书未约定其他评估报告使用者。

### (一)委托方

企业名称: 桑德环境资源股份有限公司

企业法人营业执照注册号: 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弃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

## 1、公司概况

企业名称：攸县供销再生资源有限公司

企业法人营业执照注册号：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

公司类型：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、历史沿革

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、近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

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

被评估单位近三年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

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之间的关系

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。



### 三、评估目的

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，为此，需对所涉及的攸县供销再生资源有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

### 四、评估对象与评估范围

#### (一)评估对象与评估范围

根据评估目的，本次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。

评估范围为被评估单位的全部资产及负债，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 2,693.99 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。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，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）审计并出具了标准无保留意见审计报告。

#### (二)评估范围内对企业价值影响较大的资产状况

企业申报的房屋建筑物如下表：

科目名称	项数	数量	单位	帐面价值		使用状况
				原值	净值	
房屋建筑物类合计	6项			16,076,142.00	15,567,064.16	
房屋建筑物	2项	5,755.00	m <sup>2</sup>	9,212,595.84	8,920,863.62	正常使用
构筑物及辅助设施	4项	13,920.00	m/m <sup>2</sup>	6,863,546.16	6,646,200.54	正常使用
管道及沟槽				-	-	

下列评估范围内房屋均未办理房屋产权证：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积m <sup>2</sup>	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					17,265.00	27,637,787.52	26,762,590.86

#### (三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业申报账面记录的土地使用权如下表：

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	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	帐面价值
1	攸国用(2013)第A079号	攸县菜花坪镇菜花村地块	2013/4	出让	商服	2053/4	五通一平	67,129.40	11,360,250.00
合 计								67,129.40	11,360,250.00

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。

#### (四)企业申报的表外资产状况

无。

#### (五)引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

无。

### 五、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本次评估选用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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

### 六、评估基准日

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。

评估基准日是由委托方根据经济行为的需要，考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定的。

本报告的评估基准日与业务约定书约定的评估基准日一致。

### 七、评估依据

#### (一)经济行为依据

桑德环境资源股份有限公司委托中财宝信(北京)资产评估有限公司进行评估的业务约定书。

#### (二)法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；

2、《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；

- 3、《中华人民共和国物权法》（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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
- 6、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
- 9、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号）；
- 10、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
- 11、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 12、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
- 13、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 14、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
- 15、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 16、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 17、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月30日国务院第163次常务会议通过）；
- 18、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 19、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；
- 20、《中华人民共和国国家标准城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 21、《中华人民共和国国家标准城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；

- 22、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 23、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 24、《关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）>的通知》（国土资厅发〔2013〕20号）。

### (三)评估准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 3、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 4、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 5、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 9、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 14、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）。

### (四)权属依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、有关产权转让合同；
- 3、其他有关产权证明。

### (四)取价依据

- 1、《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283号）；
- 2、《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计

价格[2002]10号)；

3、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)；

4、《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号)；

5、《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号)；

6、《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号)；

7、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)；

8、评估基准日银行存贷款基准利率；

9、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)；

10、房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额；

11、房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准；

12、行业及地方工程造价信息；

13、《机电产品报价手册》(2014年)；

14、企业提供的相关工程预决算资料；

15、企业与相关单位签订的工程承包合同；

16、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

17、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

18、与此次资产评估有关的其他资料。

#### (五)其他依据

1、大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见审计报告；

2、评估有关的其他资料。

## 八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。选择理由具体分析如下：

由于被评估单位持续经营，具有完备可利用的财务资料和资产管理资料，资产取得成本的数据和信息来源较广，具有很强的可操作性，因此本次评估可以采用资产基础法。

收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行市场价值，但它是从决定企业价值的基本依据——预期获利能力的角度来评价企业价值，其评估结论具有较好的说服力。由于被评估单位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，不具备采用收益法评估的条件。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，由于我国目前市场化、信息化程度不高，国内产权交易的市场信息获取途径有限，难以收集和选取足够同类可比交易案例，故难以采用交易案例比较法进行评估；同时，同类型上市公司主营业务构成及规模方面与被评估单位差异较大，客观上限制了上市公司比较法的应用；因此，本项目不具备采用市场法的条件。

资产基础法各类资产评估具体方法如下：

#### 1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产为货币资金。

包括现金、银行存款，评估人员通过现金盘点、核实银行对账单、函证等方法对货币资金进行核实，以核实后的价值确定评估值。

#### 2、房屋建筑物

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，根据建筑物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

### 3、土地使用权

根据评估目的，结合土地使用权性质，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，求取得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。

#### 4、负债

纳入本次评估范围的负债包括应付帐款、应付利息、其他应付款、一年内到期非流动负债。

对于负债，我们根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债的实际债务人、负债额，以经过审查核实后的调整数作为其评估值。

其中对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

### 九、评估程序实施过程和情况

我公司评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

#### (一)接受委托

我公司接受桑德环境资源股份有限公司的委托，就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商制定相应评估计划。

#### (二)前期准备

根据项目总体安排，拟定评估方案、确定该项目负责人和各专业负责人，编制评估计划及组织实施项目培训。

#### (三)资产清查及现场调查

评估人员抵达现场，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员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。



#### (四)评定估算

评估人员根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，开展评定估算工作，并形成了初步评估结论。由项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告初稿。

#### (五)内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通与汇报

将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订评估报告，出具评估报告征求意见稿。

#### (六)提交报告

根据各方修改意见调整评估报告，出具评估报告终稿提交委托方。

### 十、评估假设

#### (一)特殊性假设

1、假设评估基准日后被评估单位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；

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定；

3、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，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清；

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及固定资产等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响；

5、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、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；

6、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符；本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测；

7、本次评估未考虑具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑股权流动性对评估结论的影响。

#### (二)一般性假设

1、企业持续经营假设：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在原址持续使用；

2、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；

3、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；

4、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

5、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

6、假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

7、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

8、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

评估报告评估结论在评估基准日是基于上述假设条件成立的，当上述假设条件发生较大变化时，本评估机构及签字注册资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、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。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

### (一)关于产权瑕疵事项情况说明

纳入本次评估范围的 2 项房屋均未办理房产证，详细情况见下表：

未办理房产证房屋明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积m <sup>2</sup>	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					17,265.00	27,637,787.52	26,762,590.86

本次评估对尚未办理房产证的房屋，建筑面积主要依据企业提供的确权证明、竣工资料等，结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准；

对于上述存在权属瑕疵的资产，本次评估是在假设上述资产不存在产权纠纷的前提下做出的，评估中未考虑将来办理权属证明等需要支付的费用。

### (二)于担保事项情况说明

被评估单位于 2013 年 5 月以土地使用权作抵押借款借入 2 年期贷款 950 万元，于 2015 年 5 月份到期。

### (三)其他特殊事项说明

1、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，为合理反应资产价值，本次评估按照其实际用途估算评估值。

2、被评估单位所列入评估范围的资产和负债业经审计，并出具了审计报告。本次评估是在审计的基础上进行的。本公司承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任；

3、本次评估未考虑具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑股权流动性对评估结论的影响；

4、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以实施日企业净资产与基准日的差额对评估结论进行调整；

5、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不评估对象的法律权属做任何形式的保证；

6、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

7、本项评估未考虑因评估增减值可能形成的税赋。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

### 十三、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年；

(五)本评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力；

(六)本评估报告包含若干附件文件及资产评估说明和评估明细表，所有附件文件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力；

(七)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用；

(八)本评估报告所揭示的评估结论是评估基准日所评估资产价值的公允反映。评估机构对评估报告日以后所评估资产价值发生重大变化不承担任何责任。

#### 十四、评估报告日

本评估报告日为二〇一五年四月十八日。

评估报告日为注册资产评估师形成专业意见的日期。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人：杨林

中国注册资产评估师：古李昂

中国注册资产评估师：谭清增

中财宝信（北京）资产评估有限公司

二〇一五年四月十八日

## 资产评估报告备查文件目录

- 1、被评估单位评估基准日财务报表
- 2、评估委托方及被评估单位营业执照
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 4、评估委托方及被评估单位承诺函
- 5、签字注册资产评估师承诺函
- 6、资产评估机构资格证书
- 7、评估机构从事证券业务资格许可证
- 8、资产评估机构营业执照
- 9、签字注册资产评估师资格证书