

桑德环境资源股份有限公司收购部分股权  
所涉及的邢台恒亿再生资源回收有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告  
中财评报字[2015]第 126 号  
(共 2 册第 1 册资产评估报告)

中财宝信（北京）资产评估有限公司  
二〇一五年七月十日

# 总目录

资产评估报告 .....	第 1 册
资产评估说明 .....	第 2 册
资产评估明细表.....	第 3 册

# 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 .....	9
六、评估基准日 .....	9
七、评估依据 .....	9
八、评估方法 .....	12
九、评估程序实施过程和情况 .....	18
十、评估假设 .....	19
十一、评估结论 .....	20
十二、特别事项说明 .....	21
十三、评估报告使用限制说明 .....	22
十四、评估报告日 .....	23
资产评估报告备查文件目录 .....	25

## 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。

桑德环境资源股份有限公司收购部分股权  
所涉及的邢台恒亿再生资源回收有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告摘要

中财评报字[2015]第 126 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，对邢台恒亿再生资源回收有限公司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：根据《桑德环境资源股份有限公司办公会决议》，桑德环境资源股份有限公司拟实施收购部分股权。为此，需对所涉及的邢台恒亿再生资源回收有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为委托方实施经济行为提供价值参考依据。

评估基准日：2015 年 5 月 31 日。

评估对象：评估对象为被评估单位的股东全部权益价值。

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：本次采用资产基础法进行评估。

评估结论：邢台恒亿再生资源回收有限公司于评估基准日 2015 年 5 月 31 日总资产账面值为 9,724.13 万元，评估值为 9,948.18 万元，增值 224.05 万元，增值率 2.30%；总负债账面值为 3,474.04 万元，评估值为 3,474.04 万元，评估无增减值；净资产账面价值 6,250.09 万元，评估价值为 6,474.14 万元，评估增值 224.05 万元，增值率 3.58%。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：2015 年 5 月 31 日

被评估单位：邢台恒亿再生资源回收有限公司金额单位：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%
1	流动资产	5,061.79	4,813.21	-248.58	-4.91
2	非流动资产	4,662.34	5,134.97	472.63	10.14
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	2,962.85	3,242.39	279.54	9.43
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	1,699.50	1,892.58	193.08	11.36
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	9,724.13	9,948.18	224.05	2.30
21	流动负债	3,474.04	3,474.04		
22	非流动负债				
23	负债合计	3,474.04	3,474.04		
24	净资产	6,250.09	6,474.14	224.05	3.58

本资产评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日 2015 年 5 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：

纳入本次评估范围房屋共计 10.00 项，建筑面积 19,257.98 平方米，均未办理房产证。

本次评估对尚未办理产权证明的资产，面积依据企业提供的确权资料及说明并结合现场勘查确定，但最终面积应以政府管理部门核发的产权证登记面积为准；如其今后产权证登记面积与评估面积不符，应根据产权证登记面积对评估结果作适当调整。

对于权属资料存在瑕疵的资产，本次评估是在假设资产不存在产权纠纷的前提下做出的，评估时未考虑将来办理权属证明等需要支付的费用。

# 桑德环境资源股份有限公司收购部分股权 所涉及的邢台恒亿再生资源回收有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中财评报字[2015]第 126 号

## 一、绪言

桑德环境资源股份有限公司：

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收购部分股权所涉及的邢台恒亿再生资源回收有限公司股东全部权益在 2015 年 5 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，被评估单位为邢台恒亿再生资源回收有限公司，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

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

经营期限：长期

## (二)被评估单位

### 1、公司概况

企业名称：邢台恒亿再生资源回收有限公司

企业法人营业执照注册号：130501000005262

注册住所：邢台县晏家屯石相村

主要经营场所地址：邢台县晏家屯石相村

法定代表人：宋军

注册资本：壹亿元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：废旧家用电器（不含医疗器械）的拆解、再加工；生产性废旧金属回收；废旧生活用品回收（法律、行政法规禁止的除外，电力设施除外）\*\*

成立日期：2009年3月18日

经营期限：2009年3月18日至2029年3月16日

### 2、历史沿革

邢台恒亿再生资源回收有限公司系2009年3月经邢台市开发区工商行政管理局核准成立，公司注册号为1305010000052624，注册资本300.00万元人民币，由股东宋军、白坤颖出资设立，经河北赵都会计师事务所有限公司冀赵会验字（2009）第32号验资报告验证。设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例(%)
1	宋军	150.00	50.00
2	白坤颖	150.00	50.00
	合计	300.00	100.00

2011年11月15日，经邢台恒亿再生资源回收有限公司第二次股东会决议，同意将公司住所改为邢台县晏家屯镇石相村，将公司经营范围修改为生产性废旧金属回收；废旧生活用品回收（法律、行政法规禁止的除外，电力设施除外），废旧家用电器（不含医疗器械）的拆解、再加工。该事项于2011年12月8日完成工商变更登记。

2013年4月27日，根据股东会决议，同意公司股东将其持有的部分股权进行转让并进行增资，转让及增资后公司的注册资本为1,200.00万，股东宋军、白坤颖、高占国分别持有480万元、360万元、360万元，持股比例分别为40%、30%、30%，全部以货币资金出资。本次增资业经邢台正大会计师事务有限公司邢正变验[2013]第025号验资报告验证，增资后股权结构如下：



序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1	宋军	480.00	40.00
2	白坤颖	360.00	30.00
3	高占国	360.00	30.00
	合计	1200.00	100.00

2014年8月6日,经邢台恒亿再生资源回收有限公司股东会决议,同意吸收高志强为公司新股东;同意原股东白坤颖将其所持全部出资额360万元转让给高志强,本次变更后股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1	宋军	480.00	40.00
2	高志强	360.00	30.00
3	高占国	360.00	30.00
	合计	1,200.00	100.00

2014年8月6日,根据公司股东会决议,同意公司股东对公司进行增资,增资后的注册资本为4200万,公司股东宋军、高志强、高占国分别持有公司1680万元、1260万元、1260万元,持股比例分别为40%、30%、30%,公司与2014年8月7日完成工商变更登记,股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1	宋军	1,680.00	40.00
2	高志强	1,260.00	30.00
3	高占国	1,260.00	30.00
	合计	4,200.00	100.00

2015年4月7日,根据公司股东会决议,同意公司股东高占国1260万股权转让,其中宋军受让719.6万元,高志强受让540.4万,股权转让后,宋军出资2399.6万元,高志强出资1800.4万,公司于2015年4月14日完成工商变更登记,股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1	宋军	2,399.60	57.13
2	高志强	1,800.40	42.87
	合计	4,200.00	100.00

2015年5月28日,根据公司修订后章程,同意公司增加注册资本5800万元,宋军新增出资3313.54万元,高志强新增出资2486.46万元,变更后注册资本为人民币10000万元,其中宋军为5713.14万,占注册资本的57.13%,高志强为4286.86万,占注册资本的42.87%。公司于2015年6月10日完成工商变更登记,股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1	宋军	5,713.14	57.13

2	高志强	4,286.86	42.87
	合计	10,000.00	100.00

### 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	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年5月31日
总资产	49,702,094.31	91,374,976.37	97,241,370.24
负债	54,549,182.73	94,338,236.64	34,740,428.83
净资产	-4,847,088.42	-2,963,260.27	62,500,941.41

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	2013年	2014年	2015年1-5月
营业收入		36,335,364.27	2,458,350.48
利润总额	-16,053,182.56	-28,744,453.14	-9,090,774.26
净利润	-16,053,182.56	-28,744,453.14	-9,090,774.26

2013 年度、2014 年度财务数据摘自被评估单位未经审计的会计报表，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

委托方拟受让被评估单位部分股权。

#### (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

根据《桑德环境资源股份有限公司办公会决议》，桑德环境资源股份有限公司拟实施收购部分股权，为此，需对所涉及的邢台恒亿再生资源回收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，本次评估对象为被评估单位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 9,724.13 万元；总负债账面价值为 3,474.04

万元；净资产账面价值 6,250.09 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）审计并出具了标准大信专审字[2015]第 2-00370 号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

(1)企业申报的房屋建筑物共计 19.00 项，其中房屋共计 10.00 项，建筑面积 19,257.98 平方米，均未办理房屋产权证，房屋建筑物使用情况如下表：

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	19项			23,500,891.24	22,508,927.74	
房屋建筑物	10项	19,257.98	m <sup>2</sup>	18,456,146.23	17,620,849.11	正常使用
构筑物及辅助设施	9项	22,108.05	m/m <sup>2</sup>	5,044,745.01	4,888,078.63	正常使用
管道及沟槽				-	-	

房屋产权证办理情况见下表：

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	未办房产证	1车间	彩钢	2014/2	5,462.73	5,437,549.35	5,179,265.76
2	未办房产证	2车间	彩钢	2014/2	5,472.42	6,136,734.10	5,845,239.23
3	未办房产证	3车间	彩钢	2014/2	6,690.24	3,968,799.75	3,780,281.76
4	未办房产证	宿舍	砖混	2014/2	216.00	261,523.72	249,101.34
5	未办房产证	配电室	砖混	2014/2	19.50	234,733.15	223,583.33
6	未办房产证	地磅房	砖混	2014/2	21.18	42,539.30	40,518.68
7	未办房产证	门岗	砖混	2014/2	20.72	115,374.30	109,894.02
8	未办房产证	办公楼	砖混	2014/8	1,271.70	2,184,940.66	2,120,561.18
9	未办房产证	厕所	砖混	2014/8	23.49	15,052.90	14,623.89
10	未办房产证	锅炉房	砖混	2014/11	60.00	58,899.00	57,779.92
合 计					19,257.98	18,456,146.23	17,620,849.11

(2)企业申报的设备共计 104.00 项，157.00 台（套），使用详细见下表：

科目名称	项数	数量	单位	帐面价值		使用状况
				原值	净值	
设备类合计	104项			8,748,161.10	7,119,541.88	
机器设备	32项	43.00	台（套）	6,894,255.01	5,796,850.29	正常使用
车辆	1项	1.00	台（套）	200,000.00	122,400.00	正常使用
电子设备	71项	113.00	台（套）	1,653,906.09	1,200,291.59	正常使用

## (三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

(1)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	邢县国用(2013)第046号	35亩土地	2014/11	工业	出让	2063/6	五通一平	23,333.00	8,852,283.85
2	邢县国用(2014)第046号	30亩土地	2014/10	工业	出让	2064/8	五通一平	20,000.00	8,142,674.32
合 计								43,333.00	16,994,958.17

(2)企业申报账面记录的其他无形资产如下表：

无。

(3)企业申报账面未记录的其他无形资产如下表：

无。

(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 2015 年 5 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办公会决议》。

(二)法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表

大会常务委员会第六次会议修正)；

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、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)；

9、《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)；

10、《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)；

11、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号)；

12、《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号)；

13、《中华人民共和国国家标准城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；

14、《中华人民共和国国家标准城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)；

15、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；

16、《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——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 10、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 12、《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）；
- 13、《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、机动车行驶证；
- 3、有关产权转让合同；
- 4、其他有关产权证明。

#### (五)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）；
- 1、《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）；
- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；
- 6、《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）；

- 7、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 8、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
- 9、房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额；
- 10、房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准；
- 11、国家有关部门公布的建设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发包合同；
- 16、企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
- 17、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 18、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 19、与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)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、其他评估资料。

### 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。由于被评估单位经营历史年度持续亏损，未来时期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。

#### 1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产为货币资金、应收帐款、预付帐款、其他应收款、存货等。

(1)货币资金，为现金、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；其中外币资金以评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(2)应收账款及其他应收款，评估人员在核实无误的基础上，以每笔款项可能收回的数额确定评估值；其中对于可能收不回的款项，扣除估计的风险损失后的金额确定为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，评估人员通过查阅账表、函证等方法对预付账款进行核实，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。其中对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值；对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4)存货，为原材料、在库周转材料、产成品。

① 原材料、在库低值易耗品、周转材料，评估人员通过查阅账表、盘点等方法进行核实，根据核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据技术鉴定结果和有关凭证，通过分析计算，扣



除相应贬值额后，确定评估值。

② 在用低值易耗品、周转材料，评估人员通过盘点的方式进行核实，采用成本法进行评估，以现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出低值易耗品的评估值。

③ 产成品，评估人员通过查阅账表、盘点等方法核实基准日的实际数量，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

④ 在产品，评估人员通过盘点、检查凭证等方式进行核实，因难以确定完工程度，故按核实后的金额确定评估值。

## 2、房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产为房屋建筑物、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、机器设备

依据评估目的，本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置全价，同时通过现场勘察和综合分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

### (1)重置全价的确定

本评估报告中设备的重置全价为不含增值税价格。其中：

对于不需要安装（或安装由销售商负责）、运输费用较低的小型设备、电子设备，参照现行市场购置的价格确定重置全价；

对于运输车辆类资产，根据其所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置全价；

对于需要安装、运输的大型机器设备，其重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、前期及其他费用和资金成本组成。

其中：

#### ① 设备购置费

其中，对于国产机器设备主要依据《中国机电产品报价手册》、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

#### ② 运杂费

主要参照《国内运杂费率表》确定。购置价内包含运杂费的，则不需考虑此项。计算公式如下：

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

#### ③ 安装工程费

安装工程费主要根据《最新资产评估常用数据与参数手册》确定，若设备购置价中已包含此部分费用，则在此处不予考虑。

#### ④ 其他及前期费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、设计费、工程监理费等，需安装重要

设备考虑前期及其他费用，其他设备不予考虑前期及其他费用。

### ⑤ 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用等之和为基数确定，重要需安装建设周期较长的设备考虑资金成本，其他设备不予考虑资金成本。

### (2)综合成新率的确定

#### ①对于小型设备及电子设备类

采用年限法确定。计算公式为：

$$\text{综合成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

#### ②对于重点、关键设备

对重点、关键设备成新率的确定，采用年限法理论成新率和技术测定法成新率，并对年限法和技术测定法计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{技术测定成新率} \times 60\%$$

评估人员通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察，综合判断其尚可使用年限，结合设备已使用年限，通过下式计算其综合成新率：

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

#### ③对于运输车辆类

运输车辆成新率的确定，根据国家有关规定，首先确定理论成新率，然后结合评估人员对车辆性能、外观、大修及维护保养等现场情况的勘察，确定技术测定法成新率，以不同的权重，最终合理确定综合成新率。其计算公式为

$$\text{综合成新率} = \text{技术测定成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

理论成新率根据里程法成新率确定：

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

### (3)评估值的确定

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

## 4、土地使用权

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。

由于基准地价尚未覆盖评估对象所在区域，故不宜采用基准地价系数修正法；评估对象不属开发用地也不宜采用剩余法；评估对象所在区域也无活跃的工业房地产租赁市场，市场客观租金难以获得，故也不宜采用收益还原法；因未收集到征地的成本资料也不适用成本法评估；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。

## 5、递延所得税资产

递延所得税资产根据会计准则对产生的可抵扣暂时性差异而计提的应纳税所得税额。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上按核实后账面价值确定评估值。

## 6、其他资产

评估人员在清查核实的基础上，按核实后账面价值确定评估值。

## 7、负债

纳入本次评估范围的负债为短期借款、应付帐款、预收帐款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。

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、项目运营部门、市场销售部门、资产管理等部门等进行访谈、了解有关企业管理、财务状况、销售情况、采购情况、生产组织情况和资产管理使用情况；收集资料；现场勘察，主要对房屋建筑物、设备、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、汇率、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。

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

邢台恒亿再生资源回收有限公司于评估基准日 2015 年 5 月 31 日总资产账面值为 9,724.13 万元，评估值为 9,948.18 万元，增值 224.05 万元，增值率 2.30%；总负债账面值为 3,474.04 万元，评估值为 3,474.04 万元，评估无增减值；净资产账面价值 6,250.09 万元，评估价值为 6,474.14 万元，评估增值 224.05 万元，增值率 3.58%。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：2015 年 5 月 31 日

被评估单位：邢台恒亿再生资源回收有限公司 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%
1 流动资产	5,061.79	4,813.21	-248.58	-4.91
2 非流动资产	4,662.34	5,134.97	472.63	10.14
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	2,962.85	3,242.39	279.54	9.43
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	1,699.50	1,892.58	193.08	11.36
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	9,724.13	9,948.18	224.05	2.30
21 流动负债	3,474.04	3,474.04		
22 非流动负债				
23 负债合计	3,474.04	3,474.04		
24 净资产	6,250.09	6,474.14	224.05	3.58

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)关于产权资料瑕疵事项情况说明

纳入本次评估范围房屋共计10.00项，建筑面积19,257.98平方米，均未办房产证。

本次评估对尚未办理产权证明的资产，面积依据企业提供的确权资料及说明并结合现场勘查确定，但最终面积应以政府管理部门核发的产权证登记面积为准；如其今后产权证登记面积与评估面积不符，应根据产权证登记面积对评估结果作适当调整。

对于权属资料存在瑕疵的资产，本次评估是在假设资产不存在产权纠纷的前



提条件下做出的，评估时未考虑将来办理权属证明等需要支付的费用。

## (二)其他特殊事项说明

1、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；

2、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；

3、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；

4、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；

5、根据 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过的《中华人民共和国增值税暂行条例》，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人可抵扣新购生产设备进项税额。被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估确定生产性设备重置成本时，设备购置价已扣除进项税额；

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)因评估程序受限造成的评估报告的使用限制；

(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七月十日。

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：王小华

中国注册资产评估师：殷秀梅

中财宝信（北京）资产评估有限公司

二〇一五年七月十日

## 资产评估报告备查文件目录

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