

中再生资源环境股份有限公司拟收购
唐山中再生生态环保科技股份有限公司
在建工程及土地项目

评估报告

国融兴华评报字[2017]第 080049 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2017年07月25日



评估报告目录

1	评估报告目录
2	资产评估师声明
3	评估报告摘要
5	评估报告正文
5	一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者
6	二、评估目的
7	三、评估对象和评估范围
7	四、价值类型及其定义
7	五、评估基准日
8	六、评估依据
10	七、评估方法
14	八、评估程序实施过程和情况
15	九、评估假设
16	十、评估结论
17	十一、特别事项说明
18	十二、评估报告使用限制说明
18	十三、评估报告日
19	十四、评估机构和资产评估师签章
20	附件

资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，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由产权持有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，以及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了必要的现场调查；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。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。

中再资源环境股份有限公司拟收购 唐山中再生环保科技有限公司 在建工程及土地项目 评估报告摘要

国融兴华评报字[2017]第 080049 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受中再资源环境股份有限公司委托，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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对唐山中再生环保科技有限公司在建工程及土地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：

一、评估目的：因中再资源环境股份有限公司拟收购唐山中再生环保科技有限公司位于玉田县后湖工业聚集区面积为 40 亩的商服用地使用权及地上在建工程，本次评估系为中再资源环境股份有限公司拟股权收购的经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象是唐山中再生环保科技有限公司位于玉田县后湖工业聚集区面积为 40 亩的商服用地使用权及地上在建工程市场价值。评估范围是唐山中再生环保科技有限公司位于玉田县后湖工业聚集区面积分别为 40 亩的商服用地及地上在建工程。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 05 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用资产评估基础法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用资产评估基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日 2017 年 05 月 31 日，在持续经营条件下，唐山中再生环保科技有限公司的纳入评估范围的房产及土地账面值为 1,936.79 万元，评估价值为 1,882.07 万元，评估减值 54.72 万元，减值率 2.83%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，

即从 2017 年 05 月 31 日至 2018 年 05 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期

需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

在特别事项处披露。

九、评估报告日：本评估报告日为 2017 年 07 月 25 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

中再资源环境股份有限公司拟收购 唐山中再生环保科技有限公司 在建工程及土地项目 评估报告正文

国融兴华评报字[2017]第 080049 号

中再资源环境股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对唐山中再生环保科技有限公司在建工程及土地在评估基准日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

此次资产评估的委托方为中再资源环境股份有限公司，产权持有单位为唐山中再生环保科技有限公司。

(一)委托方概况

1、注册登记情况

名称：中再资源环境股份有限公司

统一社会信用代码：91610000294201659H

住所：陕西省铜川市耀州区东郊

法定代表人：管爱国

注册资本：134158.7523 万元

企业类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1996 年 11 月 06 日

营业期限：长期

经营范围：开发、回收、加工、销售可利用资源；日用百货、针纺织品、日

用杂品、家具、五金交电、化工产品（易制毒、危险、监控化学品除外）、建筑

材料、钢材、金属材料、塑料制品、橡胶制品、纸制品、电子产品、汽

车零部件的销售；固体废物处理；环境工程；设备租赁；货物进出口、技术进出

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2507

电话：010-51667811 传真：82253743

口、代理进出口服务；资产管理；经济信息咨询；技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。（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）。

(二)产权持有单位概况

1、注册登记情况

名称：唐山中再生环保科技有限公司

统一社会信用代码：9113022290894164667

住所：玉田县后湖工业聚集区

法定代表人：王久军

注册资本：2500万人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2013年12月31日

营业期限：2013年12月31日至2033年12月30日

经营范围：生产性废旧金属回收；再生塑料颗粒、塑料薄膜、塑料丝、绳及

编织品、塑料包装箱及容器回收、加工、销售（涉及前置许可项目经审批后方可

经营）；餐饮服务（仅供分公司办理营业执照使用）；卷烟、雪茄烟零售（仅供分支

经营）；废弃电器电子产品、废塑料、废纸回收、销售。劳务派遣服务；会议及

展览服务，信息咨询，家电维修服务，家政服务，场地、设备租赁。经营本

企业自产品及技术的出口业务和本企业所需的原辅材料、机械、设备、零配件及

技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（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）。

(三)业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方外，其他评估报告使用者包括：委托方的上级主管部门及法律法规

规定的其他评估报告使用者。

(四)委托方与产权持有单位之间关系

委托方拟收购产权持有单位资产。

二、评估目的

因中再生资源环境股份有限公司拟收购唐山中再生环保科技有限公司

于玉田县后湖工业聚集区面积为40亩的商用房地使用权及地上在建工程，本次

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路18号北环中心2507

电话：010-51667811 传真：82253743

评估系为中再资源环境股份有限公司拟股权收购的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

评估对象是唐山中再生环保科技有限公司位于玉田县后湖工业聚集区面积为40亩的商用房地使用权及地上在建工程市场价值。

评估范围是唐山中再生环保科技有限公司位于玉田县后湖工业聚集区面积为40亩的商用房地及地上在建工程。详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
4-6 在建工程	3,872,946.98
4-12 无形资产	15,494,983.46
合计	19,367,930.44

(二)主要资产概况

委估资产厂房基础范围内工程已经实际完工，完工形象进度为95%。目前正在进行厂房内卫生清洁工作，已达到可使用状态。该在建工程项目基础范围外的路面等设施尚在施工过程中。

委估工程建设预算造价888万元。截至评估基准日，实际支付工程款为387.29万元，委估工程等待进入验收决算阶段。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为对应的纳入评估申报表的评估对象与评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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，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

(一)本项目评估基准日为2017年05月31日。

(二)按照评估基准日尽可能与资产评估对应的经济行为实现日接近的原则，

由委托方确定评估基准日。

(三)本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)行为依据

1、资产评估业务约定书。

(二)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、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

7、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

8、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号2006年)；

9、其它相关的法律法规文件。

(三)评估依据

1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号)；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号)；

3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号)；

4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)；

5、《资产评估准则——业务约定书》(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、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

9、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权

属指导意见》的通知(会协[2003]18号);

10、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

11、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知中》(评协

[2011]230号);

12、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协(2012)244号);

13、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协(2012)248号);

14、《资产评估操作专家提示—中小评估机构业务质量控制》(中评协(2012)

247号);

(四)产权依据

1、土地使用权证;

2、工程施工合同、结算凭证;

3、委托方与产权持有单位承诺函;

4、产权持有单位提供的其它相关产权证明资料。

(五)取价依据

1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标

[2003]206号;

2、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;

3、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);

4、国家发展改革委、建设部关于《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);

5、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价

格[2003]857号);

6、《房屋完损等级及评定标准》(原城乡建设环境保护部城住字[1984]第678

号);

7、2012《河北省建筑、安装、市政、装饰 装修工程费用标准》;

8、评估基准日银行贷款利率;

9、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

10、产权持有单位提供的其它评估相关资料。

(六)其他参考依据

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址:北京市西城区裕民路18号北环中心,2507
电话:010-51667811 传真:82253743

1、产权持有单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，资产评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将资产预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。因委估资产为工业厂房，一般为自用而非出租，且周边工业厂房租金水平难以获取，因而不适宜采用收益法。

市场法是指将评估对象与参考案例、在市场上已有交易的案例资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。委估资产为工业厂房及土地，周边同类型二手交易案例较少，因此不适宜采用市场法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。

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，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。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

(二)评估测算过程

1、在建工程

根据本次委估的在建工程建筑物的现状及取得相关资料分析，整个建设工程已经完成或接近完成，只是尚未交付使用，本次评估采取工程形象进度法进行评估。

在建工程价值 = 建造完成后的房地产市场价格×工程形象进度百分比×(1-折扣率)

建造完成后的房地产市场价格，采用重置成本法进行评估。

(1)建造完成后的房地产价值

由建安造价、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税四部分组成。

①建安造价的确定

建筑安装工程估价包括土建工程、装修、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用类似工程预(决)算调整法进行计算。评估人员采用的计价文件为2012《河北省建筑、安装、市政、装饰、装修工程费用标准》，计算出建筑安装工程估价。

同类结构中其他房屋的建安造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其他费用表

序号	项目名称	计费基础	费率%	依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.50%	财政部财建[2002]394号，河北省财政厅冀财建[2003]3号，财建[2003]724号
2	工程监理费	建安工程造价	3.00%	建设部家费字[1992]479号、省物价局、省建委冀价涉费字[1992]243号
3	环境影响评价费	建安工程造价	0.8%	国家计委，国家环境总局计价格[2002]125
4	勘察费设计费	建安工程造价	3.8%	《工程勘察设计收费管理规定》(国家计委，建设部计价格[2002]10号)
5	工程质量监督费	建安工程造价	1.75%	河北省物价局、河北省财政厅冀价经费字[2001]第32号
6	工程保险费	建安工程造价	0.5%	
	前期费用合计		9.78%	

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按

基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。根据委估在建工程截止评估基准日2017年5月31日的工程形象进度和建设工期为半年分析判断，取2016年6月1日公布的金融机构贷款利率标准如下：

金融机构人民币贷款基准利率

项 目	年利率%
短期	4.35
中长期	
一年以下(含一年)	4.75
一年至五年(含五年)	4.9
五年以上	

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

④可抵扣增值税=工程综合造价÷1.11×11%+前期费用÷1.06×6%

(2)工程形象进度百分比

本次评估在建工程建筑物的工程形象进度百分比，按照现场实地勘察和人员

访谈结论，确定为95%。

本次评估，不考虑折扣率因素对评估结论的影响。

(3)评估价值的确定

在建工程评估价值 = 建造完成后的房地产市场价格×工程形象进度百分比

×(1-折扣率)

2、无形资产

本次评估范围内的无形资产包括土地使用权。

1)土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，估价方法有市场比较法、

收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应

按照《规程》的要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价

目的等，选择适当的估价方法。

评估人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据待估宗地的特

点及实际利用和开发状况，由于待估宗地在基准地价覆盖范围内，故本次评估可

选用基准地价系数修正法进行评估，由于玉田县该区域附近有同级别的土地市场

成交的案例，所以本次评估可选择市场比较法进行评估。估价对象属于已开发在

使用商服用地，因此不宜采用假设开发法进行评估；估价对象属于商服用途土地，

虽有潜在收益，但未来土地产生收益不易准确量化，故不宜采用收益法进行测算；成本逼近法一般适用于新开发土地的价格评估，特别适用于土地市场狭小，土地成交实例不多，无法利用市场比较法进行估价时采用。本次估价决定对委估地采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。采用上述方法主要出于以下考虑：一是估价对象位于玉田县城区基准地价覆盖区域，运用基准地价系数修正法切实可行；

基准地价设定开发程度下的宗地地价=基准地价×K1×K2×K3×(1+∑K)+K4

式中：K1-期日修正系数

K2-土地使用年期修正系数

K3-容积率修正系数

∑K-影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K4-开发程度修正。

二是估价对象所在区域土地出让实例较多，与估价对象比较具有相关性和替代性，故可以采用市场比较法；

市场比较法指求取一宗土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近

时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，

参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别修正得出评估对象的价格的一种方法。其基本计算公式为：

地价=P×A×B×C×D×E

式中：P-可比交易实例价格

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-土地年期修正

D-区域因素修正系数

E-个别因素修正系数。

对以上估价方法的测算结果进行综合分析，得到出让条件下国有土地使用权

价值。

(五)评估结果的确定方法

对评估初步结论进行比较、分析，综合考虑初步价值结论的合理性及使用数

据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析 and 评价，最终决定与委托方资产评估业务约定书。

(三)编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

(四)现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

(五)收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位的财务资料、资产权属证明材料、设备的市场价格信息、行业信息等等。

(六)评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

(七)编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

(一)宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；
本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设产权持有单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度
及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不
发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影
响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑
基准日后通货膨胀因素的影响。

(二)交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据
待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件
下进行的。

3、假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押
权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

(三)特定假设

1、假设产权持有单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可
预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理层人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式
持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、
规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，
不发生重大变化。

4、假设委托方及产权持有单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

7、不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

8、假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结论：

截止评估基准日 2017 年 05 月 31 日，在持续经营条件下，唐山中再生环保科技有限公司的纳入评估范围的房产及土地账面值为 1,936.79 万元，评估价值为 1,882.07 万元，评估减值 54.72 万元，减值率 2.83%。详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有单位：唐山中再生环保科技有限公司
金额单位：万元

项 目	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%				
1 流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
2 非流动资产	1,936.79	1,882.07	-54.72	-2.83				
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	387.29	759.39	372.10	96.08				
9 在建工程	387.29	759.39	372.10	96.08				
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	1,549.50	1,122.68	-426.82	-27.55				
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	1,936.79	1,882.07	-54.72	-2.83
21	流动负债	-	-	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	-	-	-	-
24	净资产(所有者权益)	1,936.79	1,882.07	-54.72	-2.83

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大

事项。

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，

往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评

估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调

整。

(二)需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的

法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有

关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业

道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及

相关材料由委托方及产权持有单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及产

权持有单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册

资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18号)的规定，注

册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意

见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因

此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托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。

4、纳入评估范围内的在建工程在评估基准日存在未付工程费用，本报告为其现状条件下市场价值，收购方不需承担未付工程款项。

5、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是评估对象可实现价格的保证。

6、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

7、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

(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)本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2017年05月31日至2018年05月30日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

(四)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并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五)本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为2017年07月25日。

十四、评估机构和资产评估师签章

评估机构法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2017年07月25日



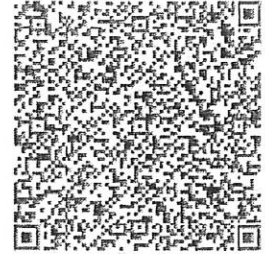
附件

- 附件一：委托方及产权持有单位法人营业执照副本复印件
- 附件二：评估对象涉及的主要权属证明材料复印件
- 附件三：委托方及产权持有单位承诺函
- 附件四：资产评估师承诺函
- 附件五：资产评估师资格证书复印件
- 附件六：资产评估机构资格证书复印件
- 附件七：资产评估机构营业执照复印件
- 附件八：资产评估明细表

请于每年1月1日至6月30日报送上一年度年度报告;
自公司成立之日起以及企业相关信息形成之日起20个工作日内,在企业信用信息公示系统进行公示。

2017年06月15日

登记机关



经营活动)
技术咨询、技术转让, (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展
出口、代理进出口服务; 资产管理; 经济信息咨询; 技术开发、技术服务、
零部件的销售; 固体废物处理; 环境工程; 设备租赁; 货物进出口、技术进
钢材、矿产品、金属材料、塑料制品、橡胶制品、纸制品、电子产品、汽车
具、五金交电、化工产品(易制毒、危险、监控化学品除外)、建筑材料、
开发、回收、加工、销售可利用资源; 日用百货、针纺织品、日用杂品、家

经营范围

营业期限

成立日期 1996年11月06日

注册资本 拾肆亿壹仟壹佰叁拾叁万陆仟伍佰贰拾玖元人民币

法定代表人 管爱国

住所

陕西省铜川市耀州区东郊

类型

股份有限公司(上市)

名称

中再资源环境股份有限公司

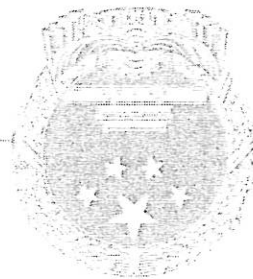


统一社会信用代码 91610900294201659H

(副本) 2-1

营业执照

此件仅供
不得他用, 再复印无效。
专用





营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 911302290894164667

名称 唐山中再生环保科技有限公司

类型 其他有限责任公司

住所 玉田县后湖工业聚集区

法定代表人 王久军

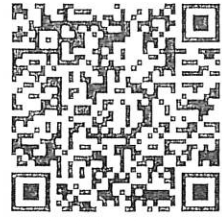
注册资本 贰仟伍佰万元整

成立日期 2013年12月31日

营业期限 2013年12月31日 至 2033年12月30日

经营范围

生产性废旧金属回收;再生塑料颗粒、塑料薄膜、塑料丝、绳及编织品、塑料包装箱及容器回收、加工、销售(涉及前置许可项目经审批后方可经营);餐饮服务(仅供分公司办理营业执照使用);卷烟、雪茄烟零售(仅供分支经营);废弃电器电子产品、废塑料、废纸回收、销售。劳务派遣服务;会议及展览服务,信息咨询,家电维修服务,清洁服务;场地、设备租赁。经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的原辅材料、机械、设备、零配件及技术的进口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。(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)



登记机关

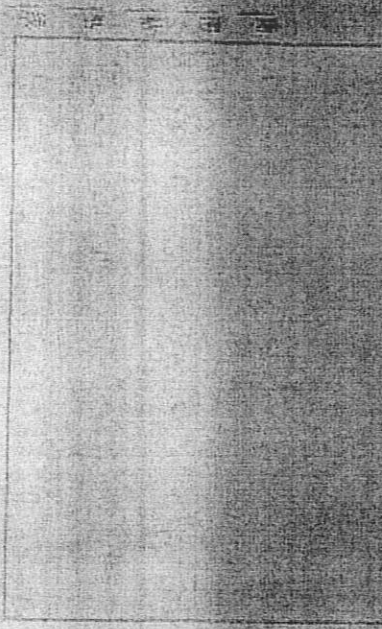


2016年1月21日

玉田 国用 2014 第 379 号

土地使用权人	青山中再生环保科技有限公司		
坐落	玉田县后湖工业聚集区		
地号	青国用 2014 第 379 号	图号	青国用 2014 第 379 号
地类(用途)	商服	取得价格	人民币 1000000.00 元
使用类型	出让	终止日期	2053.02.26
使用权面积	23667.41 M ²	其中	国有建设用地
		分摊面积	23667.41 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机关

证书编号

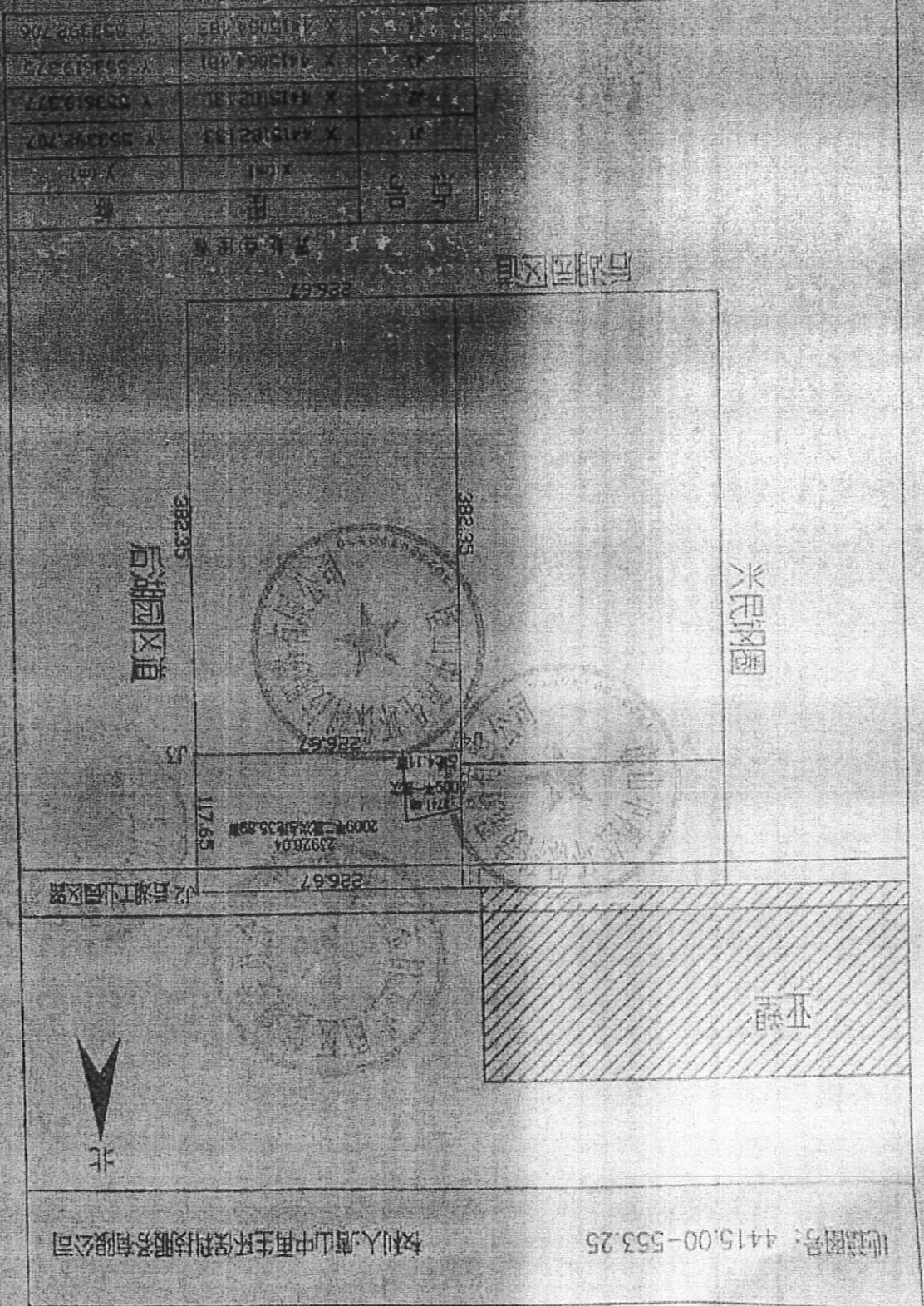


2014年7月9日

2014年7月9日

No

本图采用1980年西安坐标系 比例尺1:3000 测绘单位：河北金维测绘服务有限公司
 本宗地占地面积：4.0亩



单位：m、m'

宗地平面图

测绘号：4415.00-553.25 权利人：唐山中再生环保科技有限公司

1:100000000

委托方承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因我公司拟收购唐山中再生环保科技有限公司位于玉田县后湖工业聚集区面积分别为40亩、57亩的两块商服用地使用权及地上在建工程事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的有关资产评估相关资料客观、真实、科学、合理；
- 3、不干预评估工作。

委托方（盖章）：中再资源环境股份有限公司



法定代表人：



年 月 日

产权持有单位承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因中再生资源环境股份有限公司拟收购我公司位于玉田县后湖工业聚集区面积分别为40亩、57亩的两块商服用地使用权及地上在建工程，为此委托贵公司对该行为涉及的资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他有关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学合理；
- 5、所出具的复印件与原件相一致；
- 6、不干预评估工作。

产权持有单位（盖章）：唐山中再生资源环保科技有限公司



法定代表人：

年 月 日

资产评估师承诺函

中再资源环境股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对唐山中再生环保科技有限公司位于玉田县后湖工业聚集区面积为40亩的商服用地使用权及地上在建工程市场价值以2017年05月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师（签字、盖章）：


郭正伟
资产评估师
11050082

资产评估师（签字、盖章）：


郭正伟
资产评估师
111170039

北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郭正伟

性别：男

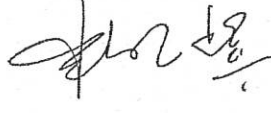
登记编号：11050082

单位名称：北京国融兴华资产评估
有限责任公司

初次登记时间：2005-08-19

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
郭正伟
11050082

打印时间：2017年1月10日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郭丙正

性别：男

登记编号：11170039

单位名称：北京国融兴华资产评估

有限责任公司

初次登记时间：2017-04-21

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：郭丙正

本人印鉴：11170039



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2017年4月26日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

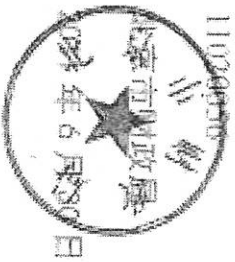




资产评估 资格证书

(副本)

证书编号：
批准机关：
发证日期：

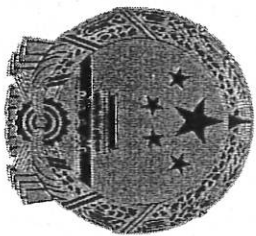


序列号：00006482

机构名称	北京国融兴华资产评估有限责任公司	
办公地址	北京市西城区裕民路18号7层703	
首席合伙人 (法定代表人)	赵向阳	
批准文号	京财企许可[2011]0055号	

资产评估范围：

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估，市场所需的其他资产评估或专项评估。



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京国融兴华资产评估有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。

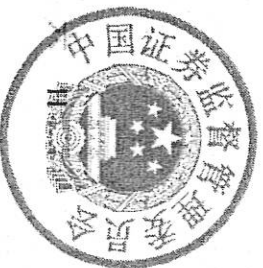
批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0100021010

变更文号：财办企[2011]19号

序列号：000113

发证时间：



编号: 1 03201049



营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码 91110102718715937D

名称 北京国融兴华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 北京市西城区裕民路18号23层2507室

法定代表人 赵向阳

注册资本 1000万元

成立日期 1999年11月05日

营业期限 1999年11月05日至 2019年11月04日

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

经营范围

营业期限

成立日期

注册资本

法定代表人

住所

类型

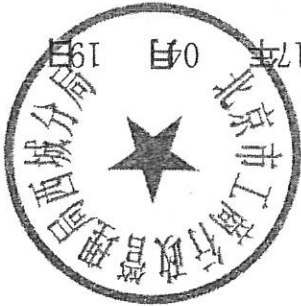
名称

在线扫码获取详细信息



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

登记机关



2017年 0月 19日

唐山中再生环保科技有限公司

资产评估明细表

评估基准日：2017年5月31日

产权持有单位：唐山中再生环保科技有限公司

企业负责人：王久军

财务负责人：高原

被评估单位填表人：高原

填表日期：2017年06月12日

资产评估结果汇总表

表1

资产持有单位：唐山中再生环保科技有限公司

评估基准日：2017年5月31日

第1页，共1页
金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	1,936.79	1,882.07	-54.72	-2.83
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	-	-	-	-
9 在建工程	387.29	759.39	372.10	96.08
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	1,549.50	1,122.68	-426.82	-27.55
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	1,936.79	1,882.07	-54.72	-2.83
21 流动负债	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-
24 净资产(所有者权益)	1,936.79	1,882.07	-54.72	-2.83

评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2017年5月31日

第1页，共2页
金额单位：人民币元

产权持有单位：唐山中再生环保科技有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	19,367,930.44	18,820,756.90	-547,173.54	-2.83
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	3,872,946.98	7,593,949.90	3,721,002.92	96.08
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	15,494,983.46	11,226,807.00	-4,268,176.46	-27.55
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2017年5月31日

第2页，共2页
金额单位：人民币元

产权持有单位：唐山中再生环保科技有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	19,367,930.44	18,820,756.90	-547,173.54	-2.83
32	四、流动负债合计	-	-	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	-	-	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	19,367,930.44	18,820,756.90	-547,173.54	-2.83

评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司



非流动资产评估汇总表

产权持有单位：唐山中再生环保科技有限公司

评估基准日：2017年5月31日

表4
第1页，共1页
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-6	固定资产	-	-	-	-
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-8	工程物资	3,872,946.98	7,593,949.90	3,721,002.92	96.08
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	15,494,983.46	11,226,807.00	-4,268,176.46	-27.55
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
合 计		19,367,930.44	18,820,756.90	-547,173.54	-2.83

评估人员：刘高雨 郭丙正

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2017年5月31日

产权持有单位：唐山中再生环保科技有限公司

第1页，共1页
表4-7-1
金额单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	层数	层高	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	概算	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注			
1	废灯管车间	钢混	8727.72	1	8M	2013/12/1	已完工	95%	43.50%		3,872,946.98	7,593,949.90	3,721,002.92	96.08	915.89			
合 计											3,872,946.98	7,593,949.90	3,721,002.92	96.08				
减：在建工程减值准备																		
合 计											3,872,946.98	7,593,949.90	3,721,002.92	96.08				

被评估单位填表人：高原
填表日期：2017年06月12日

评估人员：刘高雨 郭丙正

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2017年5月31日

表4-12-1

序号	土地权证编号	宗地名称	记载使用人	实际使用人	土地位置	土地使用权类型	土地用途	取得日期	土地终止年期	开发程度	准用年限	他项权利	地上建筑物面积	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	E田国用2014第29号	被打字车间	唐山中再生环保科技有限公司	唐山中再生环保科技有限公司	玉田县唐海工业聚集区	出让	商服	2014/7/9	2054/7/9	在建	40		在建	26,667.00	17,337,044.30	15,494,983.46	11,226,807.00	-4,268,176.46	-27.55	650.13
合 计														26,667.00	17,337,044.30	15,494,983.46	11,226,807.00	-4,268,176.46	-27.55	

被评估单位填表人：高原
填表日期：2017年06月12日

评估人员：刘高雨 郭丙正

金额单位：人民币元

中再资源环境股份有限公司拟收购

唐山中再生环保科技有限公司

在建工程及土地项目

评估说明

国融兴华评报字[2017]第 080049 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2017年07月25日

评估说明目录

评估说明目录	1
第一部分 关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分 资产评估说明	4
一、评估对象与评估范围说明	4
(一)评估对象与评估范围内容	4
(二)实物资产的分布情况及特点	4
二、资产核实情况说明	4
三、评估技术说明	5
(一)资产基础法	6
一、在建工程	6
二、无形资产	15
四、评估结论及分析	31
(一)评估结论	31
(二)资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因	31

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托方、相关监管机构和使用部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2017年07月25日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受中再生资源环境股份有限公司委托，对唐山中再生环保科技有限公司在建工程及土地市场价值进行评估，有关说明详见后附：委托方及产权持有单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

评估对象是唐山中再生环保科技有限公司位于玉田县后湖工业聚集区面积为40亩的商用土地使用权及地上在建工程市场价值。

评估范围是唐山中再生环保科技有限公司位于玉田县后湖工业聚集区面积为40亩的商用用地及地上在建工程。详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
4-6	3,872,946.98	在建工程	3,872,946.98
4-12	15,494,983.46	无形资产	15,494,983.46
合计	19,367,930.44		19,367,930.44

(二)实物资产的分布情况及特点

委估资产厂房基础范围内工程已经实际完工，完工形象进度为95%。目前正在进行厂房内卫生清洁工作，已达到可使用状态。该在建工程项目基础范围外的路面等设施尚在施工过程中。

委估工程建设预算造价888万元。截至评估基准日，实际支付工程款为387.29万元，委估工程等待进入验收决算阶段。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为对应的纳入评估申报表的评估对象与评估范围一致。

二、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

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产情况进行清查核实。项目组清查核实工作为1天。

清查核实工作主要包括以下过程：

指导产权持有者相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估

机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

初步审查被评估单位提供的资产评估明细表
评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、审核被评估单位会计记录

评估人员实地审核在建工程账簿记、会计凭证、工程款支付和利息资本化等会计资料，核验与建设相关合同及图纸。

4、现场实地勘察

在被评估单位人员陪同下，依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

对于房屋建筑物，根据评估明细表，评估人员与被评估单位人员进行实地勘察，对房屋的外形、结构型式、面积、层次、高度、构件材质、内外装修、施工质量、水、电安装情况，进行详细的记录，填写实地勘察现场作业表；对房屋建筑物的位置、环境等进行调查。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，做到在建工程项目“表”、“实”相符。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估，在现场实地勘察和审核被评估单位会计记录和相关合同资料中，不存在影响评估工作的重大事项。

(三) 核实结论

纳入申报范围的在建工程资产，已经被评估单位和评估人员共同核查确认，申报资产与实物资产一致。

三、评估技术说明

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。

(一)资产基础法

一、在建工程

1.评估范围

评估范围为玉田唐山中再生公司一幢在建废旧灯管轻钢结构单层厂房。详细

资产信息见评估明细表：

编号	科目名称	账面价值
4-7-1	在建工程—土建工程	3,872,946.98

2.在建工程资产概况

(1)资产内容及特点

经评估人员现场勘查，该项在建工程为一幢轻钢结构厂房。建筑面积合计8700 m²，单层建筑，挑檐高度8.7m，水泥基座，型钢立柱，平面坡屋顶。屋面板为彩钢板，墙体采用轻体砖，墙体内外涂刷防水防火白色涂料，全素水泥地面，隐形灯管照明设施，塑钢门窗，主车间门为平推式金属门。建筑物跨度48m，厂房长度20跨(2跨×5.4m+18跨×7.65m)合计约150m。建筑物内部西侧两跨宽度(10.8m宽)内建有三层办公室，为钢结构，东侧一跨宽度内建有2层工具房。

建筑物墙外散水已经建好，相邻路面正在施工过程中，路面尚未硬化。

3.核实过程

(1)评估人员根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，会同被评估单位人员共同对评估范围内实物资产进行了逐项核实。全面核查建设规模、进度，核实用于项目建设的重大的建安合同、重要资产采购合同、付款进度、资产货物入库签收等证明文件 and 发票等资料。评估人员抽查重要资产的原始凭证，对在建工程的账面价值合理性及构成要素进行分析，以供评估作价时参考。填写了房屋建筑物现场调查表。

(2)资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程房屋的类型，收集了相关会计记录和凭证资料，获取工程发包合同、工程款结算发票、预算书、利息资本化的确认和计算数据等相关资料。

(3)现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；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；调查了解了房屋建筑物类资产在建工程账面原值构成等相关会计资料。

(4)评估人员认为本次评估范围内的在建工程房屋,已经基本达到预计可使用状态,具有正常使用的功能,符合评估的基本要求和条件。

4.建筑物权利状况

评估范围内的在建工程厂房,尚未取得房地产权证。根据已取得资料,无证据证明存在抵押等其他权利。

5.核实结论

经清查核实,委估在建工程资产账面值 387.29 万元,项目预算总金额为 888 万元,未确认和记录与该项在建工程相关的负债。在建工程形象完工进度达到 95%,项目付款进度为 43.5%。

清查核实过程中未受干扰,企业申报资料满足了“账表相符、账实相符”的评估要求。

6.评估方法

根据本次委估的在建工程建筑物的现状及取得相关资料分析,整个建设工程已经完成或接近完成,只是尚未交付使用,本次评估采取工程形象进度法进行评估。

在建工程价值 = 建造完成后的房地产价值×工程形象进度百分比×(1-折扣率)

建造完成后的房地产价值,采用资产基础法进行评估。

(1)建造完成后的房地产价值

由建安造价、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税四部分组成。

①建安造价的确定

建安工程造价包括土建工程、装修、给排水、电气工程、建安工程造价采用类似工程预算调整法进行计算。评估人员采用的计价文件为 2012《河北省建筑、安装、市政、装饰、装修工程费用标准》,计算出建安工程造价。

同类结构中其他房屋的建安造价采用典型工程差异系数调整法计算,影响房屋建筑安装成本的因素主要包括外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等,把待估对象和典型工程进行比较,获取综合调整系数,待估对象建安造价等于典型工程造价乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其他费用表

序号	项目名称	计费基础	费率%	依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.50%	财建[2003]3号，财建[2003]724号
2	工程监理费	建安工程造价	3.00%	建设部家费字[1992]479号、省物价局、省建委冀价涉费字[1992]243号
3	环境影响评价费	建安工程造价	0.8%	国家计委，国家环境总局计价格[2002]125
4	勘察费设计费	建安工程造价	3.8%	《工程勘察设计收费管理规定》(国家计委，建设部计价格[2002]10号)
5	工程质量监督费	建安工程造价	1.75%	河北省物价局、河北省财政厅冀价经费字[2001]第32号
6	工程保险费	建安工程造价	0.5%	
	前期费用合计		9.78%	

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。根据委估在建工程截止评估基准日2017年5月31日的工程形象进度和建设工期为半年分析判断，取2016年6月1日公布的金融机构贷款利率标准如下：

金融机构人民币贷款基准利率

项 目	年 利率 %	
短期	一年以下(含一年)	4.35
中长期	一年至五年(含五年)	4.75
	五年以上	4.9

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利率×50%

④可抵扣增值税=工程综合造价÷1.11×11%+前期费用÷1.06×6%

(2)工程形象进度百分比

本次评估在建工程建筑物的工程形象进度百分比,按照现场实地勘察和人员

访谈结论,确定为95%。

本次评估,不考虑折扣率因素对评估结论的影响。

(3)评估价值的确定

在建工程评估价值 = 建造完成后的房地产价值×工程形象进度百分比

×(1-折扣率)

7.案例

(1)案例 1

1)案例概况

钢结构单层厂房,建筑面积 21486 m²,檐高 8 米,混凝土垫层、素水泥地面。砖外墙,塑钢门窗,彩钢板顶棚,隐形管灯照明灯,暗埋管线。

项目始建于 2007 年 12 月,建成于 2008 年 7 月。

2)委托资产评估价的确定

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

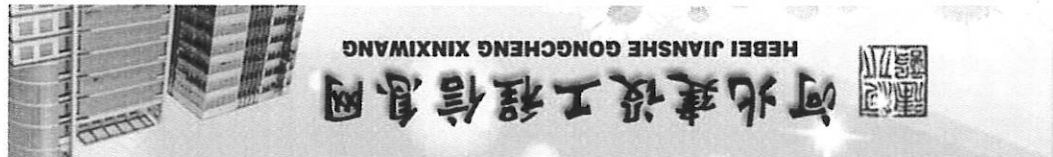
①建安工程造价的确定

建安工程造价包括土建工程、给排水、电气工程总价,建安工程造价采用类比预算中标价调整法进行计算。评估人员根据“河北建设工程信息网”发布的具有可比性案例的造价信息,计算出建安工程造价。

不考虑造价中其他项目费和规费,可比赛例建安工程单方造价指标为 892 元/m²。

具体计算见下表:

2007 年 12 月河北省青县某厂房工程造价指标



首页 招标公告 招标投标 信用综合评价 在线咨询 会员服务 政策法规 招标采购 招标投标 处理投诉

2017年6月14日 18:56:59 星期三

- 全部
- 施工
- 基础
- 主体
- 安装
- 装饰装修
- 监理
- 勘察

工程编号	131200070048-001	所属地区	华北油田
工程名称	大口徑螺旋输送机生产线改造扩产工程		
建设单位	华远置业有限公司		
招标方式	公开招标	招标性质	施工招标
计划开工日期		计划竣工日期	
建筑面积	21486 平方米	代建单位	河北城新达招标有限公司
施工单位	邯郸隆工集团有限公司		
监理单位	上海、钢结构		
中标日期	2007-11-29	中标价	1916.19 万元
项目负责人	朱浩源		

中标公示详细情况

唐山市 2011 年度建筑安装工程价格指数

基准：1998 年上半年=100

工程类别	2010 年						
	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月
	2010 年	2010 年	2010 年	2011 年	2011 年	2011 年	2011 年
砖混结构							
排架结构	130.29	131.96	134.84	143.97	145.73	145.46	140.05
钢结构							

唐山市 2016 年度建筑安装工程价格指数

基准：1998 年上半年=100

工程类别	2015 年						
	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月
	2015 年	2015 年	2015 年	2015 年	2016 年	2016 年	2016 年
砖混结构							
排架结构	141.21	138.45	137.90	135.95	139.33	138.22	139.36
钢结构							

本次评估，选用排架结构建筑物工程造价指数，进行调整。2010年指数为

130.29，2017年指数为144.29。

可比案例工程造价=892×(144.29÷130.29)=990.12元/m²。

②以建安工程造价为基础，计算前期费及其他费。

前期费及其他费计算表

序号	项目名称	计费基础	费率%	金额(元/m ²)	依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.50%	14.86	财政部财建[2002]394号，河北省财政厅冀财建[2003]3号，财建[2003]724号
2	工程监理费	建安工程造价	3.00%	29.71	建设部家费字[1992]479号、省物价局、省建委冀价涉费字[1992]243号
3	环境影响评价费	建安工程造价	0.8%	7.93	国家计委，国家环境总局计价格[2002]125
4	勘察费设计费	建安工程造价	3.8%	37.63	《工程勘察设计收费管理规划》(国家计委，建设部计价格[2002]10号)
5	工程质量监督费	建安工程造价	1.75%	1.74	河北省物价局、河北省财政厅冀价经费字[2001]第32号
6	工程保险费	建安工程造价	0.5%	4.96	
	前期费用合计		9.78%	96.83	

③资金成本

资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息。

依据全国统一建筑安装工程工期定额标准，建设项目建设工期为半年，建设

工期内假设资金均匀投入：

资金成本=(建安工程造价+前期费及其他费)×建设工期×贷款利息×50%
 =(990.12+96.84)×0.5×4.35%×50%
 =11.83元/m²

④可抵扣增值税

可抵扣增值税=工程综合造价÷1.11×11%+前期费用÷1.06×6%
 =990.12÷1.11×11%+96.82÷1.06×6%
 =103.59元/m²

⑤案例资产建筑物在评估基准日估价确定

案例资产估价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

$$=990.12+96.84+11.83-103.59=995.2 \text{ 元/m}^2$$

(2)案例 2

1)案例概况

钢结构单层厂房，建筑面积 7732.84 m²，檐高 8 米，混凝土垫层、素水泥地面。砖外墙，塑钢门窗，彩钢板顶棚，隐形管灯照明灯，暗埋管线。

项目始建于 2013 年 12 月，建成于 2014 年 6 月。

2)委托资产估价确定

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安工程造价确定

建筑安装工程估价包括土建工程、给排水、电气工程总价，建安工程造价采用类比预算中标价调整法进行计算。评估人员根据“河北建设工程信息网”发布的具有可比性案例的造价信息，计算出建筑安装工程估价。

不考虑估价中其他项目费和规费，可比案例建安工程单方造价指标为 816 元/m²。

具体计算见下表：

2013 年 12 月河北省沧州某厂房工程造价指标

评估说明

中标公示详细情况

工程编号	130921130051-001		所属地区	沧县
工程名称	沧州明珠纤维制造有限公司新建车间工程施工			
建设单位	沧州明珠纤维制造有限公司			
招标方式	公开招标	招标性质	施工招标	
计划开工日期	2013-12-10	计划竣工日期	2014-06-10	
资金来源	自筹资金			
建筑面积	7732.84平方米			
代编单位	沧州市仁泰工程招标咨询有限公司			
招标人	沧州明珠纤维制造有限公司			
中标范围	工程总承包			
中标日期	2013-12-03	中标价	631.08万元	
项目负责人				
中标企业	沧州明珠纤维制造有限公司			
	河北普德建筑工程有限公司			
	河北天隆建筑工程有限公司			
投标文件编制人				
投标文件编制单位				
备注	项目经理: 于恩祥 编号: 冀213070918359			

唐山市2013年度建筑安装工程价格指数

基准: 1998年上半年=100

工程类别	2012年	2012年	2012年	2012年	2012年	2012年	2012年	2012年	2013年	2013年	2013年	2013年
	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月
	145.67	143.86	143.30	143.43	144.12	142.18	141.91	141.25				
砖混结构												
排架结构												
钢结构												

唐山市2016年度建筑安装工程价格指数

基准: 1998年上半年=100

工程类别	2015年	2015年	2015年	2015年	2015年	2015年	2015年	2015年	2016年	2016年	2016年	2016年
	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月
	141.21	138.45	137.90	135.95	139.33	138.22	139.36	144.29				
砖混结构												
排架结构												
钢结构												

本次评估, 选用排架结构建筑物工程造价指数, 进行调整。2013年12月指数为141.25, 2017年指数为144.29。

可比案例工程造价=816×(144.29÷141.25)=832.32元/m²。

②以建安工程造价为基础，计算前期费及其他费。

前期费及其他费计算表

序号	项目名称	计费基础	费率%	金额(元/m ²)	依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.50%	12.48	财政部财建[2002]394号、河北省财政厅冀财建[2003]3号、冀建[2003]724号
2	工程监理费	建安工程造价	3.00%	24.97	建设部冀价字[1992]479号、省物价局、省建委冀价涉费字[1992]243号
3	环境影响评价费	建安工程造价	0.8%	6.66	国家计委、国家环境总局计价[2002]125
4	勘察费设计费	建安工程造价	3.8%	31.63	《工程勘察设计收费管理规定》(国家计委、建设部计价[2002]10号)
5	工程质量监督费	建安工程造价	1.75%	1.46	河北省物价局、河北省财政厅冀价经费字[2001]第32号
6	工程保险费	建安工程造价	0.5%	4.16	
	前期费用合计		9.78%	81.40	

③资金成本

资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息。

依据全国统一建筑安装工程工期定额标准，建设项目建设工期为半年，建设

工期内假设资金均匀投入：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期费及其他费}) \times \text{建设工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

$$= (832.32 + 81.40) \times 0.5 \times 4.35\% \times 50\%$$

$$= 9.94 \text{ 元/m}^2$$

④可抵扣增值税

$$\text{可抵扣增值税} = \text{工程综合造价} \div 1.11 \times 11\% + \text{前期费用} \div 1.06 \times 6\%$$

$$= 832.32 \div 1.11 \times 11\% + 81.40 \div 1.06 \times 6\%$$

$$= 87.09 \text{ 元/m}^2$$

⑤案例资产建筑物在评估基准日估价确定

$$\text{案例资产估价} = \text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

$$= 832.32 + 81.40 + 9.94 - 87.09 = 836.57 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{案例资产平均估价} = (\text{案例 1} + \text{案例 2}) \div 2$$

$$= (995.2 + 836.57) \div 2 = 915.89 \text{ 元/m}^2$$

8.委估在建工程评估价值的确定

在建工程价值 = 建造完成后的房地产市场价格 × 工程形象进度百分比 × 1 -

折扣率)

$$= 915.89 \text{ 元/m}^2 \times 8727.72 \times 95\% \times (1-0)$$

$$= 7,593,949.90 \text{ (元)}$$

二、无形资产

本次评估范围内的无形资产为土地使用权账面价值为 37,108,059.64 元。具体

明细如下表：

编号	科目名称	账面价值
4-12-1	无形资产-土地使用权	15,494,983.46
	合计	15,494,983.46

(1) 无形资产-土地使用权概况

1) 概况

纳入本次评估范围内的无形资产-土地使用权主要为 1 宗商服用途出让土地。

委估宗地位于玉田县后湖工业聚集区，具体情况如下表：

序号	土地权证编号	土地位置	发证日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	玉田国用 2014 第 279 号	玉田县后湖工业聚集区	2014/7/9	出让	商服	26,667.00
	合计					26,667.00

2) 权属状况

本次委估的土地已取得土地使用权证，证载权利人为：唐山中再生环保科技有限公司

3) 土地利用状况

根据企业提供的权属资料及现场勘察情况，委估宗地为商服用地，土地证号为《玉田国用 2014 第 279 号》，地上为在建工业厂房及公综合楼。

4) 评估原则

土地评估除了应遵循合法、客观、公正的工作原则外，同时还应在评估过程中把握适用的经济原则，根据评估目的选用适宜的评估方法。在本次评估过程中，根据地价评估的技术规程及待估宗地的具体情况，主要遵循以下原则：

① 合法性原则

土地评估应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和

其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制(城市规划、土地用途管制等)为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同(如土地使用权出让合同)等容许的处分方式为依据。

②替代原则

根据市场运行规律，在正常的市场条件下，具有相似的土地条件和使用价值的土地，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格。即一项资产的市场价值在有两个以上互有代替性的资产进行价格比较之后方才可决定的。地价也同样遵循替代规律，本报告采用市场法测算地价即是依据替代原则。市场法是在公开市场的基础上通过待估宗地条件与区域内平均条件的比较，对市场可比交易案例的交易价格进行修正，评估出待估宗地的价格。

③最高有效使用原则

由于土地具有多样性，不同利用方式能为权利人带来收益不同，且土地权利人都期望从所用的土地上获得更多的收益，并己能满足这一目的，为确定土地利用方式的依据，所以地价是该宗地的效用作用最有效发挥为前提的。

④需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地评估时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

⑤变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地评估时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

5)地价影响因素分析

①一般因素

A、区域概况

玉田县位于唐山最西部，总面积 1170 平方公里，耕地面积 108 万亩，下辖 20 个乡镇、750 个行政村，1 个街道办事处、22 个居委会，总人口 69.2 万，其中农业人口 57.9 万。2016 年，全县地区生产总值达到 380 亿元，全社会固定资产投资累计完成 1124 亿元，公共财政预算收入达到 9.6 亿元，年均分别增长 6.8%、17.4% 和 9.2%；城乡居民人均可支配收入分别达到 31069 元和 14418 元，年均分别增长 7.5% 和 8.8%。

B、自然环境条件

玉田县气候温和，四季分明，年平均气温 11.2℃，平均降水量 693 毫米，无霜期 190 天。地貌呈“北丘、南洼、中平原”格局，平原面积占总面积的 45.2%，土质肥沃宜耕，为主要产粮区。

C、自然资源状况

主要河流有蓟运河、还乡河、兰泉河、双城河等。矿产有煤炭、白云石、石灰石等，特别是矿泉水资源丰富，浅层地下水资源 2 亿立方米，地下水可供水量为 2.64 亿立方米，奥陶水系、雾迷山水系两条地下优质矿泉水脉贯穿全境。

②区域因素

委估宗地主要位于玉田县后湖工业聚集区。

A、区域概况

后湖工业聚集区是玉田县为调整产业空间布局、提高项目承载能力，围绕发展循环经济而打造的重化工业基地和京津唐产业转移承接基地，于 2007 年开始谋划，2008 年初启动建设，2011 年，经省政府批准为省级工业聚集区（2014 年 2 月经省政府批准整合为河北玉田经济开发区）。

B、发展规划

后湖工业聚集区总体规划面积 28.05 平方公里，一期规划开发面积 10.32 平方公里，重点发展精细化工、装备制造、新型建材、钢铁深加工等产业，建设煤化工及电力产业区、装备制造产业区、钢铁深加工产业区、建材产业区和产业升级服务区等五个主要功能区。

C、基础设施

委估宗地所属区域基础设施已达到“五通”，通路、通上水、通下水、通电以

及通讯。

供水：连接市政给水管网，供水保证率99%以上。

供电：连接国家电网，供电保证率99%以上。

③个别因素

A、宗地位置

【玉田国用2014第279号】位于玉田县后湖工业聚集区，东至厂区道路，西至厂区道路，南至厂区道路，北至厂区道路；宗地开发程度达到五通一平。

B、宗地面积

根据产权持有单位提供的土地使用权证和用地范围图，待估宗地面积为26,667.00平方米。具体明细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	玉田国用2014第279号	玉田县后湖工业聚集区	2014/7/9	出让	商服	26,667.00

C、宗地形状

根据产权持有单位提供的用地范围图，待估宗地为规则四边形，对土地利用及以后的发展布局较为有利。

D、环境质量状况

待估宗地周围噪音、水源、大气环境质量一般。

E、宗地内基础设施条件

宗地的基础设施状况达到“五通一平”(通路、通电、通给水、通排水以及通讯)，详细情况描述如下：

通路：宗地湖兴路等主干道。

供电：连接国家电网，保证充足的电力供应。

供水：连接市政给水管网，供水保证率99%以上。

排水：连接到市政排水管网，能及时排水。

通讯：通信网络覆盖全区，通讯良好

④评估方法

根据《城镇土地估价规程》，土地评估方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。评估方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际

情况，选择适当的评估方法。

评估人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据待估宗地的特点及实际利用和开发状况，由于待估宗地在基准地价覆盖范围内，故本次评估可选用基准地价系数修正法进行评估，由于玉田县该区域附近有同级别的土地市场成交的案例，所以本次评估可选择市场比较法进行评估。估价对象属于已开发在使用商服用地，因此不宜采用假设开发法进行评估；估价对象属于商服用途土地，虽有潜在收益，但未来土地产生收益不易准确量化，故不宜采用收益法进行测算；成本逼近法一般适用于新开发土地的价格评估，特别适用于土地市场狭小，土地成交实例不多，无法利用市场比较法进行估价时采用。本次估价决定对委估地采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

6) 评估过程

① 基本思路

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。

市场比较法指求取一宗土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别修正得出评估对象的价格的一种方法。其基本计算公式为：

$$\text{地价} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P-可比交易实例价格

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-土地年期修正

D-区域因素修正系数

E-个别因素修正系数。

②宗地基本情况

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
----	--------	------	------	------	------	---------------------



序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	玉田国用 2014 第 279 号	玉田县后湖工业聚集区	2014/7/9	出让	商服	26,667.00

③评估过程

基准地价系数修正法

A 基准地价成果介绍及内涵

根据玉田县国土资源局于 2013 年 07 月 06 日开始实施的【玉田县人民政府关于公布实施基准地价更新结果的公告】(玉政[2013]16 号)显示,待估宗地位于玉田县后湖工业聚集区一级商服用地范围内,基准地价为 252 元/m²,由于玉田县最新基准地价表尚未公布,我们在当地国土资源局问询得知玉田县国土资源局现行出让地价标准依据的依然是上述公告标准。

基准地价规定商服用地使用年限为 40 年,一级商服用地开发程度为“五通一平”。

根据《城镇土地估价规程》,基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

式中: K1—期日修正系数

K2—土地使用年期修正系数

K3—容积率修正系数

ΣK—影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K4—开发程度修正。

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定评估对象的开

发程度存在差异,则需进行开发程度的修正,才能得到评估设定评估对象开发程

度条件下的宗地地价,故:

设定开发程度条件下的宗地地价=基准地价设定开发程度下的宗地地价±

开发程度修正幅度。

a 确定期日修正系数(K1)

根据玉田县人民政府关于公布实施基准地价更新结果的公告【玉政[2013]16 号),其发布实施日期为 2013 年 07 月 06 日,本次评估基准日为 2017 年 05 月 31 日,与基准地价所对应的基准日不一致,需要进行期日修正。因中国城市地价动态监测系统网无法查到玉田县地价增长指数,我们按照最具有代表性的唐山市地

价增长指数计算期日修正系数，唐山市地价指数一览表如下：

唐山市地价指数一览表

年度	综合	商服	住宅	工业
2016	485	429	576	260
2015	450	420	523	257
2014	449	421	520	255
2013	446	419	516	253
2012	436	406	507	247

根据上表确定：从2013年至2016年，商服用地地价年均增长率为0.0080，
 根据上表计算评估基准日地价指数为432，则期日修正系数为432/419=1.031。
 则期日修正系数K1取1.031。

b 确定年期修正系数(K2)

当待估宗地设定年期与基准地价所对应的年期不一致时，需进行年期修正，
 修正公式为：

$$K_2 = \frac{1-1/(1+r)^m}{1-1/(1+r)^n}$$

公式中：

K2——待估宗地的土地使用年期修正系数

r——土地还原率[土地还原率按评估基准日银行存款利率，再加上一定的
 风险调整值，按6%计算]

m——待估宗地设定使用年限(剩余使用年限37.10年)

n——基准地价设定土地使用年期(商服用地40年)

本次评估年期修正系数：K2=0.9802。

c 容积率修正：

基准地价设定容积率为1.0，委估宗地规划容积率为1≤R≤2，因此容积率

修正系数取1，即不修正。

d 编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

根据工业用地地价影响因素修正系数表，按照待估宗地的因素条件，可建立待

估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数(K)表。

商服用地基准地价修正系数指标说明表

因素	因子	距商服中心距离	道路通达度	交通条件		基础设施状况			土地利用状况	人口状况	宗地条件	个别因素
因素	因子	距商服中心距离 小于500米	区域内有混合型主干道及生活型主干道	区域内有混合型主干道及生活型主干道	区域内有混合型主干道	供电设施 供电设施齐备, 保证率达95%以上	供气设施 供水管网, 较密集区, 保证率达95%以上	排水设施 雨污分流, 排水管径大于400mm	周边土地利用类型 商服密集区	人口密度 人口稠密, 人口流量大	临街状况 三面及以上临街及拐角	
	优	小于500米	区域内有混合型主干道及生活型主干道	区域内有混合型主干道	供电设施 供电设施齐备, 保证率达90%以上	供气设施 供水管网, 较密集区, 保证率达90%以上	排水设施 雨污分流, 排水管径300-400mm	商服、文体、娱乐、文	人口稠密, 人口流量较大	三面及以上临街及拐角		
	较优	500-800米	区域内有生活型主干道及生活型主干道	区域内有生活型主干道	供电设施 基本齐备, 保证率达80%以上	供气设施 供水管网, 基本能保证需求	排水设施 雨污合流, 排水管径小于300mm	商服住宅混合区域	人口较稠密, 人口流量一般	二面临街及拐角		
	一般	800-1000米	区域内有生活型主干道	区域内有生活型主干道	供电设施 老化, 保证率70%以下	供气设施 供水管网, 但有规划管网覆盖区	排水设施 雨污合流, 排水管径小	住宅区域	人口较稠密, 人口流量较小	一面临街		
	较劣	1000-1500米	区域内有生活型主干道	区域内有生活型主干道	供水设施 供水管网, 但有规划管网覆盖区	排水设施 无供水管网, 但有规划管网覆盖区	无供水管网	工业仓储区域	人口较稠密, 人口流量小	临小巷		
劣	大于1500米	区域内有生活型主干道	区域内有生活型主干道	供水设施 无供水管网, 但有规划管网覆盖区	排水设施 无供水管网	无供水管网	工业仓储区域	人口较稠密, 人口流量小	临小巷			

因素	因子	因素说明	优劣程度	系数%	
个别因素	宗地条件	距汽车站距离	劣	-1.21	
		距公交站点距离	劣	-0.61	
	基础设施	供水设施	有供水管网,基本能保障需要	一般	0
		供电设施	供电设施齐备,保证率达95%以上	优	0.54
		供气设施	有气管网,基本能保障需要	一般	0
		排水设施	雨污分流,排水管径大于400mm	优	0.52
	土地利用	周边土地利用类型	工业仓储区域	劣	-1.4
		人口状况	人口较稠密,人口流量一般	一般	0
	个别因素	宗地条件	临街状况	一般	0
			宗地面积	面积过大,有大量闲置或面积过小,严重限制利用	劣
宗地形状		宗地形状	形状规则利于布局	优	1.07
		物业规划类型	企业独立自用办公楼	劣	-1.15
合计				-7.53	

则修正系数 $\sum K$ 取值为-7.53%。

e 确定开发程度修正值

基准地价内涵为五通一平,评估对象设定开发程度为五通一平,与基准地价

设定开发程度一致,不需修正。

f 计算基准地价设定开发程度条件下的宗地地价

经以上分析过程,可得到待估宗地在基准地价设定开发程度条件下的土地价

格:

待估宗地基准地价设定开发程度条件下的宗地地价=适用的基准地价 $\times K1 \times$

$$K2 \times K3 \times (1 + \sum K) + K4$$

$$\text{宗地单价} = 252 \times 1.0310 \times 0.9802 \times 1 \times (1 - 0.0753) + 0 = 235.50 (\text{元}/\text{m}^2)$$

基准地价系数修正法的参数取值、评估测算过程及测算结果详见下表《基准

地价系数修正法技术要点表》。

基准地价系数修正法技术要点表

基准地 价用途	基准地 评估设 定用途	基准地 价年期 (年)	基准地 价(元 /m ²)	区域及 个别因 素修正 系数	日期修 正系数	年期修 正系数	容积率 修正	土地开发 程度修正 幅度(元 /m ²)	单位地 价(元 /m ²)
商服	商服	40	252	0.9247	1.0310	0.9802	1	0	235.5

市场比较法

市场比较法指求取一宗土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时
期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参
照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别修正得出评估对象的价格
的一种方法。其基本计算公式为：

$$\text{地价} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P-可比交易实例价格

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-土地年期修正

D-区域因素修正系数

E-个别因素修正系数

A比较实例选择

本次评估，在委估宗地的同一供需圈内，选择了三个交易实例，用途与委估
宗地相同，以它们的价格做比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取委
估宗地的价格。

比较案例情况表

名称	案例一	案例二	案例三
宗地名称	唐山中再生资源开发有 限公司	玉田县顺利物流有限公 司	唐山中再生资源开发有限 公司
地址：	玉田县后湖工业聚集区	玉田县后湖工业聚集区	玉田县后湖工业聚集区
面积（公顷）	1.769	2.1876	8.662
用途	商服用地	商服用地	商服用地
土地级别	四级	四级	四级
使用权类型	出让	出让	出让
成交日期	2013/2/26	2013/5/27	2013/2/26
成交价格（元 /m ² ）	600.39	405.44	600.39

名称	案例一	案例二	案例三
约定容积率	1≤R≤2	1≤R≤2	1≤R≤2
使用年限	40.00	40.00	40.00

估价对象与比较实例比较因素条件情况表

项目	评估对象	区域因素			个别因素										
		商务繁 地段条件、商 业区级别	交通主、次干 道数量	距离火车站 距离	环境状 况	位置	交通便 捷程度	宗地条 件	临街道 路评价	外界环 境	未来土地规 划用途				
		工业开发区	主干道一条	距火车站10公 里	一般	距区域中心12 公里	距交通干道 100米以内	临街状况 一面临街	土地形状、面 积	目前为空地	临主干道	工业、商服	工业、商服	工业、商服	工业、商服
	唐山中再生资 源有限公司	工业开发区	主干道一条	距火车站10公 里	一般	距区域中心12 公里	距交通干道 100米以内	临街状况 一面临街	形状规则,面积 较大	目前为厂区	临主干道	工业、商服	工业、商服	工业、商服	工业、商服
	唐山中再生资 源有限公司	工业开发区	主干道一条	距火车站8公 里	一般	距区域中心10 公里	距交通干道 100米以内	临街状况 一面临街	形状规则,面积 较大	目前为厂区	临主干道	工业、商服	工业、商服	工业、商服	工业、商服
交易日期	2017/5/31	2013/2/26	2013/5/27	2013/2/26	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易价格(元/m ²)	待估	600	405	600											

B 比较因素选择

根据评估对象用途及区位条件,选择影响评估对象主要因素有:
 交易时间:确定地价指数,进行交易日期修正
 交易情况:分为协议出让、招标出让、挂牌出让、拍卖出让等
 土地使用年限:指土地有效使用年限

区域因素：主要有道路通达度、基础设施情况、产业集聚规模、环境优劣度、城市规划等；

个别因素：主要有公交通捷程度、地质状况、宗地面积、宗地形状、临街道路类型与级别、土地规划限制等。

C比较因素指数的确定

a、期日修正

估价对象与可比案例交易时间相近，因此待估宗地与估价案例交易期日指数均取100。

b、交易情况

待估宗地的交易情况与三个比较案例均为正常挂牌交易，交易情况指数均取100。

c、区域因素指数的确定

地段条件、商业级别：划分为较高、一般、较差三个等级，设定待估宗地为100，待估宗地通达度与案例宗地通达度相比，每相差一个等级，则指数上升或下降2。

交通主次干道数量：划分为优，较好，一般，较差，差五个等级，设定待估宗地为100，待估宗地通达度与案例宗地通达度相比，每相差一个等级，则指数上升或下降2。

距火车站距离：分为较近(小于等于3km)，一般(大于3km小于等于5km)、较远(大于5km)三个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降2。

距区域中心距离：分为位于区域中心、距区域中心较近(小于等于5km)、距区域中心较远(大于5km)三个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降2。

空气质量：分为较好、一般、较差三个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降2。

d、个别因素指数的确定

距离区域中心距离：分为位于区域中心、距区域中心较近(小于等于5km)、距区域中心较远(大于5km)三个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降2。

距交通干道距离：分为优、良、差三个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降2。

临街状况：分为较好，一般，较差，三个等级，待估宗地与案例宗地相比，

每相差一个等级，则指数上升或下降2。

土地形状、面积：分为较优、一般、较差三个等级，设待估宗地指数为100，

每上升或下降一个等级，则指数增加或减少2。

利用状况和强度：分为较好、一般、较差三个等级，设待估宗地指数为100，

每上升或下降一个等级，则指数增加或减少2。

临街道路类型与级别指数：将临路类型分为优、较优、一般、较差、差五个

等级，待估宗地临路类型与案例宗地临路类型相比，每相差一个等级，则指

数上升或下降2。

周围土地利用类型：分为一致、较一致、不一致三个等级，待估宗地与案例

宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降2。

未来土地利用用途：按照未来土地利用规划用途是否与现状一致进行修正，如一

致，则不需修正。

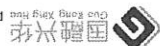
C比较因素条件说明

根据影响地价的主要因素，结合评估对象和比较实例的差异情况，选择比较

因素。

比较因素条件修正说明表

项目	评估对象	交易价格(元/m ²)		交易日期		交易情况		商务繁 地段条件、商业区 级别	华 等级	交通条 量 交通主、次干道数	件 距离火车站距离	区域 因素	环境状 况 空气、环境质量	个别
		600	405	2013/2/26	2013/5/27	正常	正常							
唐山中再生资 源开发有限公 司	案例 A 唐山中再生 资源开发有 限公司	600	405	2013/2/26	2013/5/27	正常	正常	一般	一般	较好	较远	较好	较远	较远
	案例 B 玉田县顺利物流有 限公司	600	405	2013/2/26	2013/5/27	正常	正常	一般	一般	较好	较远	较好	较远	较远
	案例 C	600	405	2013/2/26	2013/5/27	正常	正常	一般	一般	较好	较远	较好	较远	较远



因素	项目	D编制比较因素条件修正系数表			
		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交通便捷程度	唐山中再生资源环保科技有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	优	优	优
		玉田县顺利物流有限公司	优	优	优
宗地条件	唐山中再生资源环保科技有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	一般	一般	一般
		玉田县顺利物流有限公司	一般	一般	一般
		唐山中再生资源开发有限公司	较好	一般	一般
临街道评价	唐山中再生资源环保科技有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	优	优	优
		玉田县顺利物流有限公司	优	优	优
外界环境	唐山中再生资源环保科技有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	较优	较优	较优
		玉田县顺利物流有限公司	较优	较优	较优
境	唐山中再生资源环保科技有限公司	一致	一致	一致	

将委托宗地的因素条件指数与比较实例因素条件指数进行比较,得到比较因素条件修正系数,见指数表:

项目	评估对象	交易价格(元/m ²)				交易日期				交易情况				
		案例 A	案例 B	案例 C	600	405	600	2013/2/26	2013/5/27	2013/2/26	2017/5/31	100/100	100/100	100/100
区域因素	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
商务繁华	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
环境状况	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
位置	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
交通便捷程度	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
宗地条件	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	玉田县顺利物流有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100

当地实行基准地价低于土地取得价格。

评估价值11,226,807.00元，评估减值4,268,176.46元，减值率-27.55%。减值原因因为经评估，纳入评估范围的无形资产-土地使用权账面价值15,494,983.46元，

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
土地使用权	15,494,983.46	11,226,807.00	-4,268,176.46	-27.55

无形资产-土地使用权评估结果汇总表

宗地权证号	委托土地面积(m ²)	宗地用途	市场法(元/m ²)	基准地价法(元/m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
玉田国用2014第279号	26667	商服用地	545.3	235.5	421	11,226,807.00

待估宗地评估结果确定表

本次评估选用了基准地价系数修正法和市场比较法对待估宗地进行评估，通过对当地土地市场和土地价格的分析，基准地价系数修正法评估结果反映的待估宗地所在区域内的客观平均价值。因基准地价低于实际成交价格较大，因此我们取两者的加权平均值作为最后评估结果，市场比较法权重0.6，基准地价系数修正法权重0.4。

7)评估结论

$$(606.97+409.88+619.11)/3=545.3(\text{元}/\text{m}^2)$$

宗地最终的比准地价，则委托宗地的比准地价为：

综合分析三个比较案例的比准价格，取三例修正地面单价的平均值作为待估

项目	临街道	道路类型、级别	100/100	100/100	100/100
		周围环境	未来土地规划用途	100/100	100/100
评估对象	唐山中再生资源开发有限公司	周围土地利用类型	100/100	100/100	100/100
		区域及个别修正系数	1.004	1.004	1.0204
案例A	案例B	案例C	606.97	409.88	545.3
唐山中再生资源开发有限公司	玉田县顺利物流有限公司	唐山中再生资源开发有限公司	1.0310	1.0310	1.0310
			0.9802	0.9802	0.9802
			比准价格	算术平均值	

评估说明

四、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对唐山中再生环保科技有限公司的房产及土地市场价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

(一)评估结论

截止评估基准日 2017 年 05 月 31 日，在持续经营条件下，唐山中再生环保科技有限公司的纳入评估范围的房产及土地账面值为 1,936.79 万元，评估价值为 1,882.07 万元，评估减值 54.72 万元，减值率 2.83%。详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有单位：唐山中再生环保科技有限公司
金额单位：万元

项 目	账面价值		评估价值		增值率% D=C/A×100%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%	
1 流动资产	-	-	-	-	-
2 非流动资产	1,936.79	1,882.07	-54.72	-2.83	-
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	387.29	759.39	372.10	96.08	-
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	1,549.50	1,122.68	-426.82	-27.55	-
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	1,936.79	1,882.07	-54.72	-2.83	-
21 流动负债	-	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-	-
24 净资产(所有者权益)	1,936.79	1,882.07	-54.72	-2.83	-

(二)资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较，减值 54.72 万元，减值率为 2.83%。与账面价值

比较，其中：

- (1) 在建工程：评估价值为 759.39 万元，与账面价值比较增值 426.82 万元，增值率为 96.08%。

- (2) 无形资产：评估价值为 1,122.68 万元，与账面价值比较减值 509.49 万元，减值率为 27.55%。

2、评估结果分析

评估结果与委评资产的账面价值比较，出现部分增减值。主要原因：

(1) 在建工程

在建工程账面价值为已付款金额，尚有部分工程款项未付清，因此形成

评估增值。

(2) 土地使用权

当地实行基准地价低于土地取得价格导致土地评估减值。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、产权持有方及业务约定书约定的其他评估报告使用者

此次资产评估的委托方为中再生资源环境股份有限公司，产权持有单位为唐山

中再生资源环保科技有限公司。

(一)委托方概况

1、注册登记情况

名称：中再生资源环境股份有限公司

统一社会信用代码：91610000294201659H

住所：陕西省铜川市耀州区东郊

法定代表人：管爱国

注册资本：134158.7523 万元

企业类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1996 年 11 月 06 日

营业期限：长期

经营范围：开发、回收、加工、销售可利用资源；日用百货、针纺织品、日

用杂品、家具、五金交电、化工产品（易制毒、危险、监控化学品除外）、建筑

材料、钢材、金属材料、塑料制品、橡胶制品、纸制品、电子产品、汽

车零部件的销售；固体废物处理；环境工程；设备租赁；货物进出口、技术进出

口、代理进出口服务；资产管理；经济信息咨询；技术开发、技术服务、技术咨

询、技术转让。（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）。

(二)产权持有单位概况

1、注册登记情况

名称：唐山中再生资源环保科技有限公司

统一社会信用代码：9113022290894164667

住所：玉田县后湖工业聚集区

法定代表人：王久军

科目名称	账面价值	编号
------	------	----

面积为40亩的商服用地及地上在建工程。详见下表：

评估范围是唐山中再生环保科技有限公司位于玉田县后湖工业聚集区

面积为40亩的商服用地使用权及地上在建工程市场价值。

评估对象是唐山中再生环保科技有限公司位于玉田县后湖工业聚集区

(一)评估对象和评估范围

三、关于评估对象和范围的说明

评估系为中再生资源环境股份有限公司拟股权收购的经济行为提供价值参考依据。

于玉田县后湖工业聚集区面积为40亩的商服用地使用权及地上在建工程，本次

因中再生资源环境股份有限公司拟收购唐山中再生环保科技有限公司位

二、关于经济行为的说明

委托方拟收购产权持有单位资产。

(四)委托方与产权持有单位之间关系

规定的其他评估报告使用者。

除委托方外，其他评估报告使用者包括：委托方的上级主管部门及法律法规

(三)业务约定书约定的其他评估报告使用者

须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。(依法

企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的原辅材料、机械配件及

展览服务，信息咨询，家电维修服务，清洁服务，场地、设备租赁。经营本

经营)；废弃电器电子产品、废塑料、废纸回收、销售。劳务派遣服务；会议及

经营)；餐饮服务(仅供分公司办理营业执照使用)；卷烟、雪茄烟零售(仅供分支

编织品、塑料包装箱及容器回收、加工、销售(涉及前置许可项目经审批后方可

经营范围：生产性废旧金属回收；再生塑料颗粒、塑料薄膜、塑料丝、绳及

营业期限：2013年12月31日至2033年12月30日

成立日期：2013年12月31日

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：2500万人民币

4-7	在建工程	3,872,946.98
4-12	无形资产	37,108,059.64
	合计	40,981,006.62

四、关于评估基准日的说明

(一)本项目评估基准日为2017年05月31日。

(二)按照评估基准日尽可能与资产评估对应的经济行为实现日接近的原则，

由委托方确定评估基准日。

(三)本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值

的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确

定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

未发现影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况的说明

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了

现场清查核实实施计划，对企业的资产情况进行清查核实。项目组清查核实工作

从2017年06月12日开始，到2017年06月13日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机

构提供的“资产评估明细表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产

的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查委托方提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然

后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明

确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。
6、经核实，纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

七、资料清单

- (一) 资产评估申报表；
- (二) 资产权属证明文件、产权证明文件；
- (三) 其他资料。

(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：中再资源环境股份有限公司



法定代表人或授权人

年 月 日



(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)



法定代表人或授权人：

年 月 日