

东莞宏远工业区股份有限公司拟收购股权涉及
英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司股东全部权益价值

资产评估报告书

中联国际评字【2017】第 VYMQB0523 号

评协备案号码 1500123044170457 号

中联国际评估咨询有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇一七年九月三十日

目录

资产评估师声明	1
摘要	2
一、 委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	14
三、 评估对象和评估范围	15
四、 价值类型及其定义	23
五、 评估基准日	24
六、 评估依据	24
七、 评估方法	28
八、 评估程序实施过程和情况	40
九、 评估假设	42
十、 评估结论	45
十一、 特别事项说明	48
十二、 资产评估报告使用限制说明	50
十三、 资产评估报告日	51
资产评估报告书附件	53

资产评估师声明

1. 本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。
2. 委托人或其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和本报告载明的使用范围使用评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。
3. 本评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 资产评估报告使用人应正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估报告的评估结论受报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。
6. 本评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规的规定，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的评估报告依法承担责任。
7. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。委托人和其他相关当事人依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。
8. 本评估机构及其资产评估专业人员与评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。
9. 资产评估专业人员已对评估对象及其主要资产进行现场调查，已对其法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。本评估机构及其资产评估专业人员不对评估对象及其资产法律权属的真实性做任何形式的保证。

东莞宏远工业区股份有限公司拟收购股权

涉及英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中联国际评字【2017】第 VYMQB0523 号

摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则，基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用合适的评估标准与方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：东莞宏远工业区股份有限公司。

被评估单位：英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司。

相关经济行为：根据东莞宏远工业区股份有限公司 2017 年 7 月 4 日董事会决议，会议通过关于公司与英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司及其股东签订股权转让框架协议，东莞宏远工业区股份有限公司拟收购英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司股权。

评估目的：为委托人拟实施股权收购，提供评估对象的市场价值参考依据。

评估对象：英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司评估基准日拥有的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债，并包括未在账面列示的整体无形资产。

价值类型：价值类型为市场价值。

评估基准日：评估基准日为二〇一七年七月三十一日。

评估方法：以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，分别采用资产基础法和收益法两种方法对英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司进行整体评估，然后加以比较分析；考虑评估方法与评估对象、评估目的之间的适用性，选用收益法评估结果作为评估结论。

评估结论：经实施必要的评估程序，得出评估对象在评估基准日的评估结论如下，

账面值为人民币壹仟肆佰玖拾伍万叁仟贰佰元(RMB1,495.32万元)；

评估值为人民币贰亿柒仟捌佰玖拾万元(RMB27,890.00万元)；

评估增值人民币贰亿陆仟叁佰玖拾肆万陆仟捌佰元(RMB26,394.68万元)，增值率1765.15%。

评估结论的有效期：按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇一七年七月三十一日起至二〇一八年七月三十日以内，可以使用本评估报告。超过报告有效期，需重新进行评估。

对评估结论产生影响的特别事项：

被评估单位完成了新的《危险废物经营许可证》相关验收试产工作，并于2017年8月29日取得了清远市环境保护局下发的《关于英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司年回收利用10万吨废旧铅酸蓄电池技改项目及3.7万吨含铅废渣综合利用项目环境保护验收意见》(清环验[2017]36号)，同意英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司年回收利用10万吨废旧铅酸蓄电池技改项目及3.7万吨含铅废渣综合利用项目通过竣工环保验收。目前被评估单位已将申请办理新《危险废物经营许可证》的相关资料上报广东省环保厅，截止本评估报告日，尚未取得《危险废物经营许可证》，正等待广东省环保厅有关部门的审核以及公示。由于根据相关规定，该许可证为企业持续达产所必须，因此取得该许可证为本报告评估结论成立的基础，本报告假设该许可证可在2017年内取得，如无法取得或推迟取得，评估结论将失效。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

东莞宏远工业区股份有限公司拟收购股权
涉及英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2017】第 VYMQB0523 号

东莞宏远工业区股份有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则，基于特定的评估假设与限制条件下，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对东莞宏远工业区股份有限公司拟收购股权涉及英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司的股东全部权益价值在二〇一七年七月三十一日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和其他评估报告使用者

(一) 委托人

1. 基本情况

公司名称：东莞宏远工业区股份有限公司(股票代码:000573)

注册地址：东莞市南城区宏远工业区

法定代表人：周明轩

注册资本：622755604 元

经济性质：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91441900281825294G

前十大股东及持股比例：

序号	截至 2017 年 6 月 30 日前十大股东	持有数量(股)	占总股本比例	股份类型
1	广东宏远集团有限公司	1.03 亿	16.52%	流通 A 股
2	陕西省国际信托股份有限公司-陕国投阳明 2 号证券投资集合资金信托计划	1055.58 万	1.70%	流通 A 股
3	华宝信托有限责任公司-华宝-丰利 27 号单一资金信托	1008.13 万	1.62%	流通 A 股
4	东莞市振兴工贸发展有限公司	760.01 万	1.22%	流通 A 股
5	易敏珠	670.37 万	1.08%	流通 A 股
6	蒋锡才	398.69 万	0.64%	流通 A 股
7	高云	392.99 万	0.63%	流通 A 股
8	刘云	384.27 万	0.62%	流通 A 股
9	施云刚	343.11 万	0.55%	流通 A 股
10	陕西省国际信托股份有限公司-陕国投鑫鑫向荣 87 号证券投资集合资金信托计划	328.59 万	0.53%	流通 A 股

经营范围：开发经营工业区，房地产开发，开办外引内联企业及其咨询、洽谈业务；生产经营高科技产品、五金、交电、建筑装饰材料，技术咨询；原煤开采（另设分支机构经营）。

经营期限：1992 年 05 月 08 日至无限期

控股子公司：全资子公司为广东宏远集团房地产开发有限公司、东莞市宏远水电工程有限公司、威宁县结里煤焦有限公司。

（二） 被评估单位

1. 基本情况

公司名称：英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司（以下简称“新裕公司”或“公司”）

注册地址：广东省英德市东华镇东升工业园

法定代表人：刘锦新

注册资本：5000 万元

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

统一社会信用代码：91441881748039538Q

股东及持股比例：

股东名称	实收资本	持股比例
刘锦新	15,866,000.00	31.732%
邓国循	10,578,000.00	21.156%
刘仲恒	3,778,000.00	7.556%
谢伟国	3,778,000.00	7.556%
吴海苗	7,000,000.00	14.000%
广州宝昀璟投资中心（有限合伙）	9,000,000.00	18.000%
合计	50,000,000.00	100.00%

经营范围：收集、贮存、处理：废铅酸电池 HW49（900-044-49）10 万吨/年，含铅废物 HW31（394-004-31、431-001-31）、含铅为主的有色金属冶炼废物 HW48（331-004-48、331-010-48、331-013-48、331-014-48、331-016-48、331-019-48、331-020-48、331-021-48、331-022-48、331-027-48、331-029-48）3.7 万吨/年（《危险废物经营许可证》有效期至 2017 年 5 月 23 日）；再生物资回收与批发；电池批发、零售。

经营期限：2002 年 12 月 24 日至无限期

控股子公司：无

2. 股权变更及产权治理情况：

2002 年 11 月，新裕公司由刘锦新、陈景文共同出资成立，各股东出资比例如下：

股东名称	实收资本	持股比例
刘锦新	900,000.00	90.00%
陈景文	100,000.00	10.00%
合计	1,000,000.00	100.00%

上述实收资本经英德市英洲合伙会计事务所审验，并出具《洲会验【2002】55号验资报告》。

2008年2月，通过公司股东会决议，陈景文将对公司10万元出资额转让给刘国星。

2009 年 6 月，股东刘锦新增资 988 万元，变更后股东出资比例如下：

股东名称	实收资本	持股比例
刘锦新	10,780,000.00	99.08%

刘国星	100,000.00	0.92%
合计	10,880,000.00	100.00%

上述增资经英德市德洲会计师事务所审验，并出具《德洲会验【2009】86号验资报告》。

2012年2月，通过公司股东会决议，刘国星将对公司10万元出资额转让给刘仲恒。

2016年10月，刘仲恒对公司增资272万元，变更后股东出资比例如下：

股东名称	实收资本	持股比例
刘锦新	10,780,000.00	79.26%
刘仲恒	2,820,000.00	20.74%
合计	13,600,000.00	100.00%

上述增资经英德市德洲会计师事务所审验，并出具《德洲会验【2016】17号验资报告》。

2016年10月，通过股权转让合同，刘仲恒将其持有公司10%股权以136万元价格转让给谢伟国；刘仲恒将其持有公司10%股权以136万元价格转让给吴海苗；刘锦新将其持有公司9.26%股权以126万元价格转让给刘仲恒，变更后股东出资比例如下：

股东名称	实收资本	持股比例
刘锦新	9,520,000.00	70.00%
刘仲恒	1,360,000.00	10.00%
谢伟国	1,360,000.00	10.00%
吴海苗	1,360,000.00	10.00%
合计	13,600,000.00	100.00%

2016年11月，通过公司股东会决议，刘锦新将其持有公司28%股权以380.8万元价格转让给邓国循，变更后股东出资比例如下：

股东名称	实收资本	持股比例
刘锦新	5,712,000.00	42.00%
邓国循	3,808,000.00	28.00%
刘仲恒	1,360,000.00	10.00%
谢伟国	1,360,000.00	10.00%

吴海苗	1,360,000.00	10.00%
合计	13,600,000.00	100.00%

2016年11月，通过公司股东会决议，吴海苗出资人民币1000万元，其中350万元为新增注册资本，650万元计入公司资本公积。

股东名称	实收资本	持股比例
刘锦新	5,712,000.00	33.404%
邓国循	3,808,000.00	22.269%
刘仲恒	1,360,000.00	7.953%
谢伟国	1,360,000.00	7.953%
吴海苗	4,860,000.00	28.421%
合计	17,100,000.00	100.00%

上述增资经英德市德洲会计师事务所审验，并出具《德洲会验【2016】19号验资报告》

2016年11月，通过公司股东会决议，吴海苗将其持有公司13.684%股权，以670万元价格转让给广州宝昀璟投资中心（有限合伙），变更后股东出资比例如下：

股东名称	实收资本	持股比例
刘锦新	5,712,000.00	33.404%
邓国循	3,808,000.00	22.269%
刘仲恒	1,360,000.00	7.953%
谢伟国	1,360,000.00	7.953%
吴海苗	2,520,000.00	14.737%
广州宝昀璟投资中心（有限合伙）	2,340,000.00	13.684%
合计	17,100,000.00	100.00%

2016年12月，通过公司股东会决议，广州宝昀璟环境投资中心（有限合伙），出资人民币1000万元，其中90万元为新增注册资本，910万元计入公司资本公积，变更后股东出资比例如下：

股东名称	实收资本	持股比例
刘锦新	5,712,000.00	31.732%
邓国循	3,808,000.00	21.156%
刘仲恒	1,360,000.00	7.556%

谢伟国	1,360,000.00	7.556%
吴海苗	2,520,000.00	14.000%
广州宝昀璟投资中心(有限合伙)	3,240,000.00	18.000%
合计	18,000,000.00	100.00%

上述增资经英德市德洲会计师事务所审验，并出具《德洲会验【2016】20号验资报告》

2017年4月，通过公司股东会决议，公司注册资本增加至5000万元，以公司资本公积转增股本，各股东保持原持股比例。

股东名称	实收资本	持股比例
刘锦新	15,866,000.00	31.732%
邓国循	10,578,000.00	21.156%
刘仲恒	3,778,000.00	7.556%
谢伟国	3,778,000.00	7.556%
吴海苗	7,000,000.00	14.000%
广州宝昀璟投资中心(有限合伙)	9,000,000.00	18.000%
合计	50,000,000.00	100.00%

3. 委托人与被评估单位的关系：

本次资产评估的委托人为东莞宏远工业区股份有限公司，被评估单位为英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司。委托人与被评估单位无关联关系。东莞宏远工业区股份有限公司于2017年7月4日与英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司及其股东签订股权转让框架协议，根据该协议，由于新裕公司环评验收试生产、偿还即将到期的债务需要大量资金，为使新裕公司实现正常经营，宏远股份出借人民币6000万元给新裕公司股东，此次借贷已实现，该笔款项已作为新裕公司股东对新裕公司的新增投入，计入新裕公司资本公积。

4. 近三年资产、财务和经营状况

(1) 前3年和评估基准日的简要资产、财务数据

资产、负债、所有者权益和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-07-31
总资产	10,622.97	8,525.15	12,924.87	7,457.39
总负债	8,594.88	6,883.64	9,130.47	5,962.07
所有者权益	2,028.09	1,641.51	3,794.40	1,495.32
	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1月-7月
营业收入	1,609.17	2,563.93	3,598.64	4,127.54
营业成本	1,439.88	2,258.75	3,138.07	4,115.34
利润总额	-1,145.23	-386.58	-119.11	-1,644.59
净利润	-1,145.23	-386.58	-119.11	-1,657.48
审计意见	无保留意见	无保留意见	未经审计	只对资产负债表发表意见

(2) 历史经营业绩分析

序号	项目	2014年度	2015年度	2016年度
1	营业收入增长率		59.33%	40.36%
2	收入利润率	-71.17%	-15.08%	-3.31%
3	资产负债率	80.91%	80.75%	70.64%
4	流动比率	29.35%	7.11%	47.68%
5	净资产收益率	-112.94%	-21.07%	-4.38%

5. 经营状况

(1) 所在行业相关经济要素及发展前景

企业所处的行业为再生铅行业。再生铅原料是含铅废料，2015年，全球铅金属产量约为1,089.8万吨，主要产地是中国、欧洲和美国；其中一半以上产量来自再生铅行业。2015年，我国再生铅产量约185万吨，同比增长约15.6%。但我国同期原生铅产量明显下降，导致铅总产量仅约为386万吨，同比下降约15.6%。2002年至2015年期间，我国再生铅产量增长约10倍以上，在铅总产量中的占比由约13.8%提升至约47.9%。

铅下游消费领域主要是蓄电池、电缆护套、氧化、合金、铅材等。从全球铅的消费结构看，铅的下游约86%的需求用于生产电池，其他涂料、板材、合金则分别约占5%、4%和2%，因此电池行业也是再生铅的主要下游应用。

既然电池是铅的主要应用领域，那么相应影响废铅资源量的主要是铅蓄电池行业的存量与增量，铅酸蓄电池的主流地位在未来十年内仍无法为其他新能源电池所替代。

我国每年因汽车电瓶及电动自行车报废和蓄电池更换而淘汰的铅酸蓄电池量占铅酸蓄电池总报废量的多数。但由于环保制度及其执行力的缺失，我国废铅蓄电池的回收模式依然不成熟。

A、我国再生铅行业存在的主要问题：

专业回收企业数量不足且分布不合理。由于危险废物综合经营许可证准入的门槛较高，全国有资质的回收企业仅34家，其中可进行危险固体废物处理资质的只有21家，以广东省为例，每年产生废旧铅酸电池80万吨，但全省仅三家再生铅企业，目前合计年产能尚不足20万吨。

有资质的回收主体缺乏价格竞争优势。非法再生铅生产点数量众多，非法企业回收成本低，回收加工工艺简单，基本没有环保投入。正规企业则要在环保、设备、技术等方面投入，加上管理等其它费用，导致正规回收企业处理成本远高于非法企业，大量非法回收存在于市场。

B、行业发展前景：

2009年至2016年我国铅酸蓄电池产量总体保持约在在8-9%左右的增长，且未来数年仍将平稳增长。巨大的汽车、电动车保有量与较短的电动自行车动力电池使用寿命将催生一定的动力电池更换需求。通信后备电源主要系新能源储能等新兴产业的爆发式增长正在形成千亿级别的蓄电池市场需求。上述传统与新兴产业的快速增长，将导致我国铅蓄电池的产销规模及存量规模的平稳增长，为含铅废料的供应及再生铅行业的需求提供了保障。

伴随着我国铅蓄电池产量、需求量的逐步增长，我国铅蓄电池的报废量，即再生铅行业原材料的总供给量也将随之增长。

随着《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》于2016年度再次修订、《再生铅行业规范条件》的出台，各地均不断加大对于无证非法回收、生产、运输包括废铅蓄电池在内的含铅废物行为的监管、打击和处罚力度，受此影响持证企业回收废铅蓄电池及其他含铅废物的量占我国实际每年产生的含铅废物总量比例将会持续提高。加之我国再生铅行业新增产能放缓，《再生铅行业规范条件》的出台，符合新要求的再生铅产能将会继续减少，大型再生铅企业将显著受益。相关部门对再生铅行业的整治专项行动继续升级，大量无证非法铅冶炼小企业、小作坊面临被整改的风险。再生铅行业企业将开启一轮加速整合的过程。

C、行业竞争

在政策和市场的双重影响下，我国再生铅行业已经过了前期的缓慢探索和无序竞争阶段，产业结构调整不断加快，产业集中度已有所提高。

随着监管趋严，流入持证企业的铅蓄电池比例将不断提高，再生铅行业将迎来更好的发展期，龙头企业之间竞争强度将有所缓解。同时，我国再生铅行业技术水平也尚未达到成熟状态，率先拥有成熟废旧铅蓄电池处理技术以及完善回收渠道的再生铅企业能够在未来的市场竞争中占得先机。

D、行业壁垒

根据《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《危险废物经营许可证管理办法》等相关规定：从事收集、贮存、处置危险废物经营活动的单位，必须向县级以上人民政府环境保护行政主管部门申请领取经营许可证；从事利用危险废物经营活动的单位，必须向国务院环境保护行政主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府环境保护行政主管部门申请领取经营许可证。

因此，从事铅回收行业必须获得《危险废物经营许可证》，具备一定的资质壁垒。且未来该资质申请的难度将越来越大。

再生铅行业持证生产企业一般在行业内经营多年，生产规模大、技术成熟度高，且一贯注重研发投入，保持着长期的技术积累和较高的技术水平，新进入者一般较为难以通过自身研发获得类似技术。随着相关重金属污染、大气污染防治政策的出台，国家在再生铅行业大力推广清洁生产技术，包括废旧铅酸电池自动拆解生产工艺技术装备、低温熔铸技术、富氧熔池熔炼技术、铅膏与脱硫技术等。这些工艺技术水平较高，且投资规模较大，新进入者没有相关技术积累，难以与大型再生铅企业竞争。

E、新裕公司的项目运营情况

新裕公司于 2002 年投建，2003 年建成，2004 年试生产，2005 年首次获得《危险废物经营许可证》，主营业务为废铅酸蓄电池的回收，设计产能为 5 万吨。

2012 年启动处理能力为 10 万吨废铅酸蓄电池、3.7 万吨含铅金属残渣的技改工程，2015 年 7 月获批并开始扩能建设。

2016 年 5 月 23 日获得有效期为一年的经营许可证。按要求，需在一年内通过扩能验收。验收通过后可取得为期五年的新的经营许可证。

该技改项目于 2017 年 5 月 30 日前完成了所有项目施工，于 2017 年 5 月 30 日将申请续证资料送交到清远市环保局窗口，清远市环保局于 8 月 29 日完成了对新裕公司技改项目的验收，并出具了清环验[2017]36 号关于英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司年回收 10 万吨废旧铅酸蓄电池技改项目及 3.7 万吨含铅废渣综合利用项目环境保

护验收意见。

新裕公司于 9 月 1 日将申请续证资料送交到省环保厅窗口，9 月 7 日广东省环保厅固体废物和化学品管理中心组织专家组到新裕公司进行了现场审查。并出具了《英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司申领危险废物经营许可证专家审核意见》。

广东省环保厅固体废物和化学品管理中心于 9 月 11 日将审核意见提交到省环保厅固废处，等待最后审批和发放危险废物经营许可证。

新裕公司是目前广东省内废旧铅酸电池处理能力及再生铅资源综合循环利用和规模最大的企业，是全国 21 家具有铅蓄电池处理资质的企业之一。为落实 2016 年底国务院颁发的关于针对废铅酸等四种危险废物率先实施生产者责任延伸制度的文件精神，国家环保部于 2017 年初批准设立“国家铅蓄电池回收试点委员会”，新裕公司被推选为该委员会成员单位，是八家废电池回收处理企业之一。

(2) 被评估企业生产经营历史情况

企业开创之初从零开始发展壮大，主要通过自有资金滚动发展起来，从开厂到 2012 年生产基本正常，产量稳步提升，产能利用率最高时一度达到 70%，效益良好。但随着环保要求趋严，准入门槛提高，企业需要技改，占用较多资金。另一方面无证企业却在低成本扩张，进行无序竞争，加之有色金属行业经历了几年不景气，使得企业生产在 2013 年后也出现了下滑和波动，出现了连续多年的亏损，使得目前行情向好的情况下，却缺乏启动资金投入正常生产，目前处在少量生产阶段，产能利用率不足 10%。

(三) 委托人以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据东莞宏远工业区股份有限公司 2017 年 7 月 4 日董事会决议，会议通过关于公司与英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司及其股东签订股权转让框架协议，东莞宏远工业区股份有限公司拟收购英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司股权。

本资产评估报告是反映英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司的股东全部权益价值在评估基准日时的市场价值，为委托人拟收购股权提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

根据委托，评估对象是英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司的股东全部权益价值；评估范围是英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司在评估基准日二〇一七年七月三十一日拥有的全部资产及负债，包括未在账面列示的整体无形资产。基准日资产负债表的主要内容如下：

资产类型	账面原值 (人民币万元)	账面(净值) (人民币万元)	简要说明
流动资产		3,159.92	包括：货币资金、应收款项、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等
长期投资		-	
固定资产	6,970.13	4,060.71	包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备、运输设备等
无形资产	195.19	160.56	包括土地使用权和其他无形资产等
其他资产		76.21	主要是长期待摊费用和递延所得税资产
资产总计		7,457.39	
负债合计		5,962.07	包括应付账款、应付职工薪酬、其他应付款、应交税费、预计负债等
所有者权益合计		1,495.32	

上述资产与负债数据已经广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计，评估是在被评估单位经过审计后的资产、负债基础上进行的

以上各项资产均由新裕公司控制，各项资产均可正常使用，由于《危险废物经营许可证》未办妥，目前处于小规模生产状态。

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。

(一) 评估范围中对企业价值影响较大资产(组合)的法律权属、经济、物理状况

1. 存货

列入评估范围的存货均由被评估单位持有，基本情况如下：

类别	权属状况	经济状况	物理状况
原材料	无争议	周转良好	保管良好
半成品	无争议	周转良好	保管良好
产成品	无争议	周转良好	保管良好

2. 重要生产线或主要设备

被评估单位经营所用机器设备主要是再生铅生产设备，包括有电池分解线、反射炉、鼓风机、电解线、收尘设备、脱硫设备、燃料供给设备等，存放于广东省英德市东华镇东升工业园厂区内使用，大部分设备购置于 2003 年至今，现已形成处理 10 万吨铅酸电池的能力。

目前生产实行一班作业制，实行设备动态保养及定期维护保养制度。设备管理一般，大部分设备可正常生产运行，机器设备运行环境一般，基本符合设备的性能要求。

关键设备曾于 2014 年进行技术改造，总体电池处理能力从原来 5 万提升到现在的 10 万吨。机器设备总体技术性能水平与同类设备相比，处于中游水平，能满足企业当前经营的生产需要。

机器设备目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

3. 主要房屋建筑物

被评估单位的房屋建筑物包括经营用固定资产中的房屋建筑物、构筑物。经营用房屋建筑物共 63 栋共 47,817.20 平方米，主要是作为厂房、办公楼、宿舍等用途使用，位于英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司厂区，大部分建于 2003 年和 2007 年，建筑结构以框架、钢结构为主。

房屋建筑物部分办理房地产权证，但是被评估单位持有的房产证与现有的部分房屋建筑物没办法逐一匹配上，原因为厂区的厂房经过拆除新建后，房屋建筑物已经发生变化，而房产证一直未做变更，本次评估的持有的房产证与实物对应情况由被评估单位提供。房屋建筑物结构、基础、维护保养良好，使用正常，能满足企业当前经营的生产场所需要。

房屋建筑物目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

4. 土地使用权

被评估单位目前使用的土地共 1 宗，用作为英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司厂区用地，面积为 72,448.50 平方米。

土地位于黄陂镇洋坝村，土地性质为国有土地，土地用途为工业，土地证号为英德国用（2003）796 号，取得日期为 2003 年 5 月 14 日，截止评估基准日剩余使用年限为 35.79 年。土地已办理有偿使用手续和国有土地使用权证，并已缴纳全部土地出让金。

目前土地现状为“五通一平”，地上已建设有厂房、办公楼、宿舍等。

土地使用权目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

（二） 企业申报的无形资产

被评估单位未单独申报企业整体无形资产，基于评估目的和评估对象要求，企业整体无形资产一并列入评估范围。

根据被评估单位申报，其中，账面上记载的无形资产包括一项冶炼技术研发和一项办公软件。冶炼技术为中南大学研发的二次铅物料还原固硫熔池熔炼技术和设备开发，有关技术资料已移交；办公软件为金蝶财务软件单机版，目前正在使用。

（三） 企业申报的表外资产

根据被评估单位在资产清查过程中发现并向评估机构申报的表外资产清单，表外资产如下表①②③所示共 218 项。包括房屋建筑物 40 项、构筑物 4 项、机器设备 174 项。该部分房屋建筑物面积共 15,092.39 平方米，该房屋建构筑物大部分没有办理房产证，或者房屋拆除重建后未更新房产证；没有房产证的房屋建构筑物的面积经被评估单位现场测量后申报。

表①

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²
1	粤房地权证英德字第 0800100117 号	铸片车间	钢结构	2010/6/1	m ²	786.90
2	粤房地证字第 C4625429 号	电解四车间	钢结构	2008/6/5	m ²	1,651.11
3	粤房地权证英德字第 0800100121 号	男澡堂	钢和钢筋混凝土	2008/8/1	m ²	225.00
4	粤房地权证英德字第 0800100122 号	维修车间	钢结构	2008/8/1	m ²	468.00

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²
5	粤房地权证英德字第0800100119号	女澡堂	钢和钢筋混凝土	2008/8/1	m ²	90.00
6	粤房地证字第C1750152号	宿舍C栋（饭堂隔壁的房子）	混合结构	2003/6/1	m ²	798.40
7	粤房地证字第C1064673号	原化工仓（污水处理厂房）	钢混结构	2003/4/24	m ²	313.60
8	粤房地证字第C1064674号	光谱室（厕所、化验室）	混合结构	2003/4/24	m ²	588.00
9		冶炼车间办公室	混合结构	2005/6/1	m ²	24.57
10		冶炼车间配电室	混合结构	2010/4/1	m ²	13.44
11		拆池车间（旧）	钢结构	2010/10/1	m ²	2,106.00
12		拆池车间塑料间	钢结构	2010/10/1	m ²	309.60
13		废酸处理车间	钢架和砖混	2016/9/1	m ²	639.36
14		贵冶车间	钢结构	2011/10/1	m ²	873.81
15		贵冶车间配电室	混合结构	2011/10/1	m ²	24.00
16		银电解车间	混合结构	2011/10/1	m ²	624.00
17		鼓风机车间（下）	钢结构	2010/10/1	m ²	1,624.00
18		鼓风机车间地磅室	混合结构	2010/10/1	m ²	49.60
19		螺杆空压机房	混合结构	2010/10/1	m ²	64.00
20		煤棚	钢架结构	2007/6/1	m ²	1,548.00
21		3#脱硫塔厂房	混合结构	2011/10/1	m ²	120.00
22		3#脱硫塔配电室	混合结构	2011/10/1	m ²	32.00
23		电三与电四中间	钢架结构	2007/2/21	m ²	216.00
24		电解车间办公室	混合结构	2009/10/1	m ²	70.00
25		塑料破碎车间	钢结构	2010/6/1	m ²	800.00
26		厕所（大仓库侧）	混合结构	2010/11/1	m ²	40.00
27		厕所（1#脱硫塔侧）	混合结构	2009/6/1	m ²	42.00
28		厕所（循环大水池侧）	混合结构	2003/6/1	m ²	28.00
29		中门门卫室	混合结构	2008/6/5	m ²	8.00
30		饭堂防雨棚	简易钢架	2008/6/5	m ²	192.00
31		前门门卫室	混合结构	2004/6/1	m ²	24.00
32		化工仓	混合结构	2010/6/1	m ²	12.00
33		150吨地磅房	混合结构	2008/6/1	m ²	15.00
34		40T地磅室	混合结构	2007/6/1	m ²	8.00
35		氧气仓	简易钢架	2010/6/1	m ²	6.00
36		油库	混合结构	2005/6/1	m ²	10.00
37		成品仓	钢结构	2003/3/21	m ²	360.00
38		鼓风机空压机房	混合结构	2013/5/1	m ²	72.00
39		贵冶收尘室	混合结构	2004/1/1	m ²	36.00
40		污水处理棚	简易钢架	2017/6/1	m ²	180.00

表②

序号	名称	结构	建成 年月	长度 (m)	宽度 (m)	深度/ 高度 (m)	计量 单位	面积体积 m ² 或m ³
1	观景台	大理石	2011/6/1				m ²	6.00
2	鱼塘	石头	2011/6/1				m ²	70.00
3	1#脱硫塔烟囱	砖	2008/1/1		3.60	50.00	m	50.00
4	2#脱硫塔烟囱	砖	2008/12/1		5.00	60.00	m	60.00

表③

序号	名称	型号	单位	数量
1	电解槽	3080*700*1130	个	102
2	极板清洗槽	3080*700*1130	套	6
3	离心机	Φ880×900(380V/4KW)	套	2
4	防腐液下泵	5.5KW	台	1
5	阳极泥槽	2600*2300*1400=19.7 平方	套	2
6	极板存放架	3000*760*1040	套	6
7	极板存放架	3100*800*810	套	3
8	电解液循环管 PVC	Φ330*126 米	套	1
9	电解液回流管 PVC	Φ330*60 米	套	1
10	轴流风机	Φ1000	套	2
11	极板中转台车	3500*810*1130	台	3
12	极板中转台车轨道	60 米*2	套	2
13	单梁式起重机	LD5t-11.3m	台	2
14	单梁式起重机	LD5T-10.7A5	台	2
15	铅泵		台	2
16	铅搅拌机		台	1
17	加药池	3600*2700*1660 深=30 平方	套	1
18	加药池	3800*2600*1660 深=30 平方	套	1
19	电解液低位池	3600*2000*3000 深=40 平方	套	1
20	电解液高位池	2200*2200*1800=20 平方	套	1
21	电解液循环泵		台	3
22	清水低位池	3400*2300*2500 深=36 平方	套	1
23	清水高位池	3600*2200*1800=30 平方	套	1
24	清水泵	2TC-24	台	2
25	铅锅锅灶	16700*4000*（地上 840+地下 2000）	套	1
26	铅搅拌机		台	2
27	冷却水箱		个	1
28	残极板自动洗刷机		台	1
29	极板吊架		套	2
30	极板存放架		套	4
31	残极板清洗槽		个	6
32	电解槽		槽	116

序号	名称	型号	单位	数量
33	离心机	Φ880×900(380V/4KW)	台	2
34	加药池	2000*1600*1500 深=14 平方	台	1
35	加药池	6300*2000*1500 深=37 平方	个	1
36	电解液低位池	12000*2000*2600 深=97 平方	个	1
37	电解液高位池	3900*3100*1800=36 平方	台	2
38	电解液循环泵		个	2
39	阳极泥储存低位池	2700*2400*1500=22 平方	个	1
40	阳极泥储存高位池	2000*1500*1300=12 平方	个	1
41	清水高位池	3900*3100*1800=36 平方	套	1
42	车间外排烟管	Φ720*6*80 米=8.45 吨	套	1
43	极板吊架	3240*690*180	套	1
44	极板存放架	3270*810*870	套	22
45	电解槽	3000*700*1100	个	168
46	单梁式起重机	LD5-15.6A5	台	3
47	加药池	3700*2400*1650 深=29 平方	个	5
48	加药池	5700*3700*1400 深=47 平方	个	1
49	电解液低位池	7600*3920*3000 深=98 平方	个	1
50	电解液高位池	5000*3600*1800=49 平方	个	1
51	阳极泥储存低位池	2700*2400*1500=22 平方	个	3
52	阳极泥储存高位池	2000*1500*1300=12 平方	个	1
53	渣包车		台	22
54	渣包车轨道	30 米*2	台	18
55	单梁式起重机	LD5-10.7A5D	台	2
56	低位循环水池	5000*4000*2500*6 格=300 平方	个	1
57	高位循环水箱（不锈钢）	Φ3000*8000*10=6.4 吨	个	2
58	高位循环水箱支架		套	2
59	循环冷却水泵	15KV	台	2
60	循环冷却水泵	7.5KV	台	2
61	循环冷却水上水管		套	1
62	循环冷却水下水管		套	1
63	水渣溜槽	300*1200	块	4
64	水渣循环冷却水池		个	1
65	水渣循环冷却水泵		台	2
66	水渣循环冷却水管		套	1
67	水渣收气房		个	1
68	水渣收气风管（不锈钢）	Φ820*30 米*6=3.6 吨	套	1
69	水汽净化塔	Φ2000*6000	个	1
70	水汽净化塔循环水池	3000*2800*1250	个	1
71	塑料风机		台	1
72	鼓风炉加料平台、支架		套	1
73	提升吊篮、支架		套	2
74	提升吊篮电动葫芦		台	2
75	地磅（下）	40 吨	台	1

序号	名称	型号	单位	数量
76	鼓风机收尘室	1548m ²	台	1
77	鼓风机收尘室引风机	Y5-47N011.5D	台	1
78	控制柜		个	1
79	引风机变频器	90KW	台	1
80	收尘室进、出烟管	Φ1020*8*150米=29.95吨	套	1
81	渣口收尘室（贵冶内）		套	1
82	渣口收尘室引风机		台	1
83	收尘室进、出烟管	Φ630*6*150米=13.85吨	套	1
84	不锈钢收尘罐	Φ3000*3000*10=1.8吨	个	2
85	原烧结烟气表冷器		套	2
86	原烧结烟气收尘器		台	1
87	箱式给料机		台	1
88	输送带 1#	8000×600(滚轮 11 组)速 1.2 米/秒	台	1
89	双轴搅拌机		台	1
90	输送带 2#	8000×600(滚轮 11 组)速 1.2 米/秒	台	1
91	输送带 3#	8000×600(滚轮 11 组)速 1.2 米/秒	台	1
92	中转料仓		台	1
93	输送带 4#	6000×600(滚轮 9 组)速 1.2 米/秒	台	1
94	环境收尘器	6000×4750×7000	台	1
95	环境收尘风管	Φ820*6*40米=4.8吨	台	1
96	转炉	Φ2000*2700	台	1
97	表冷器	100 平方=25 吨	台	2
98	表冷器	350 平方=45 吨	台	2
99	不锈钢表冷器	350 平方=30 吨	台	1
100	循环冷却水池	3640*1940*1800=27 平方	台	1
101	循环冷却水泵		台	1
102	布袋除尘器（盐城富士）	布袋 130X3500X384 个	台	2
103	引风机进、出风管	Φ720*6*150米=15.8吨	台	1
104	单梁式起重机	LD5T-11.6	台	1
105	引风机变频器	75KW	台	3
106	柴油储罐	10 吨	台	1
107	安检系统		套	1
108	6 吨银电解槽	1 列, 10 小槽	列	1
109	阳极洗槽	1200×800×750	个	1
110	电解液高位槽	1000×1000×1000	个	1
111	过滤槽	1200×1200×1000	个	1
112	残极槽	1000×1000×1000	个	1
113	电解液贮槽	2000×1000×1200	台	2
114	净化槽	2000×1000×1200	台	2
115	出槽小车	800×800×500	台	2
116	出银粉小车	800×800×500	台	1
117	通风柜（尾气收集系统）	1200×7500×1000	套	1
118	10000 立方净化塔（含风机酸	Φ2000×6500	台	1

序号	名称	型号	单位	数量
	泵及管道 30m)			
119	银电解铜母排	100×10	米	50
120	母排	40*6*1000	根	9
121	铜钩	Φ12*220	个	140
122	银粉洗槽	1800*1200*200*4	个	1
123	银锭铸型洗槽	1000*800*200*4	个	2
124	分金槽	500*500*600*4	个	2
125	传输减速机	XWE063-187-1.1	套	1
126	搅拌减速机	WPS100.Y90L-6-1.1	套	1
127	整流机水冷自控	ZL24-1000	套	1
128	高频脉冲整流电源	HHF-100A/30V	台	1
129	单梁式起重机	LD5T-11.6	台	2
130	控制柜	3P1-4	台	4
131	煤转气化学反应炉		台	2
132	玻璃钢抽风机		台	1
133	玻璃钢抽风机		台	1
134	玻璃钢抽风机		台	1
135	罗茨风机消声器		台	4
136	空压机	0.5m ³	台	1
137	空压机	2m ³	台	4
138	空压机	0.8m ³	台	1
139	空压机	1.8m ³	台	1
140	空压机	2.8m ³	台	6
141	空压机	1m ³	台	1
142	发电机	80KW	台	1
143	变压器	50KVA	台	1
144	高压开关		台	2
145	三厢电力计量箱	1 万伏	台	3
146	减速机	250	台	3
147	减速机	350	台	5
148	减速机	250 蜗杆	台	1
149	带减速	2.2KW	台	1
150	减速箱	250	台	1
151	蜗杆减速机	250	台	1
152	涡轮减速机	300	台	1
153	铸锭机减速机		台	1
154	切割机		台	1
155	60A 等离子		台	1
156	小台钻		台	1
157	管丝机		台	1
158	焊机	交流 400	台	3
159	焊机	交流 500	台	1
160	焊机	亚弧	台	1

序号	名称	型号	单位	数量
161	双辊破碎机	18.5KW	台	1
162	100*60 破碎机	1.5KW	台	1
163	额破	250*150	台	1
164	双轴搅拌机		台	1
165	脱水机	11KW	台	1
166	电动单梁起重机	LD5-14.6A5	台	1
167	电动单梁起重机	LD5-15.6A5	台	1
168	水煤气发生炉装置	(电铅锅配套)	台	2
169	电铅锅锅灶	11000*4700*2600	套	1
170	电铅锅锅灶	8400*4900*(地上2050+地下800)	套	1
171	铅锅锅灶	8500*5200*(地上1150+地下1800)	套	1
172	电动单梁起重机	LD5-14.6A5D	台	1
173	电动单梁起重机	LD5-14.6A5D	台	1
174	电动单梁起重机	LD5-21.62A3(12米)	台	2

(四) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由中联国际评估咨询有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他评估机构出具的报告结论。

四、 价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、 评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为二〇一七年七月三十一日；

2. 评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；

3. 本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

（一） 经济行为依据

《东莞宏远工业区股份有限公司董事会决议》（2017年7月4日东莞宏远工业区股份有限公司第九届董事会第二次会议）。

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
3. 《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；
7. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号，2006年颁布）；

8. 《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
9. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三） 评估准则和规范依据

1. 《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20 号文）；
2. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号文）；
3. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号文）；
4. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号文）；
5. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号文）；
6. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号文）；
7. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；
8. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号文）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号文）；
10. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会会协[2003]18 号）；
11. 《企业会计制度》（财政部财会[2005]25 号文）；
12. 《企业财务会计报告条例》（中华人民共和国国务院令第 287 号）；
13. 《企业财产损失财务处理暂行办法》（财企[2003]233 号）；
14. 《企业会计准则第 1 号——存货》；
15. 《房地产估价规范》（住房和城乡建设部第 797 号文，GB/T50291-2015）；
16. 《城镇土地分等定级规程》（国土资厅发〔2015〕12 号文，GB/T18507—2014）；
17. 《城镇土地估价规程》（国土资厅发〔2015〕12 号文，GB/T18508—2014）。

(四) 权属依据

1. 《国有土地使用证》；
2. 《房屋所有权证》；
3. 《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》；
4. 《机动车行驶证》；
5. 固定资产购置发票、合同协议；
6. 企业经营相关业务合同、协议、发票；
7. 委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
8. 其他相关权属证明资料。

(五) 取价依据

1. 《广东省地价管理规定》（广东省人民政府令第 46 号）；
2. 《英德市人民政府办公室关于公布实施英德市城镇国有土地基准地价更新成果的通知》（英府办[2015]22 号）；
3. 《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307 号）；
4. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资源部 2009 年 5 月 11 日）；
5. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；
6. 《英德市建筑安装工程造价指数、三材价格指数》（2017 年）；
7. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
8. 最新版《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
9. 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
10. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令第 294 号）；

11. 《车辆购置税征收管理办法》（国家税务总局令 38 号，2015 年 12 月 28 日公布）；
12. 中国经济景气监测中心《中国经济景气月报》相关统计数据；
13. 国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定最新版《企业绩效评价标准》；
14. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
15. 中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
16. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
17. 相关上市公司公开信息资料；
18. 上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
19. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
20. 企业提供的资产负债表、损益表、资产评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；
21. 企业提供的有关经营预测资料及财务会计报表、其他财务经营资料；
22. 近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
23. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息；
24. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
25. 《再生铅行业准入条件》（工业和信息化部、环境保护部 2012 年 第 38 号公告）；
26. 《再生铅行业规范条件》（工业和信息化部 2016 年 12 月 5 日公告）；
27. 《关于印发〈资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录〉的通知》（财税〔2015〕78 号）；

28. 《关于执行资源综合利用企业所得税优惠目录有关问题的通知》（财税[2008]47号）。

七、 评估方法

（一） 企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则，企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法（资产基础法）。

1. 市场法

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，确定评估对象的评估方法。市场途径适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。

应用市场法的基本前提：

- （1） 存在一个活跃的公开市场；
- （2） 公开市场上存在可比的权益性资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指将企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。收益法适用于评估有获利能力的企业。

应用收益法的基本前提：

- （1） 被评估资产的未来预期收益可以被预测并可以用货币来衡量；
- （2） 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以用货币来衡量；
- （3） 被评估资产预期获利年限可以被预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方法。

应用资产基础法的基本前提：

- (1) 被评估单位的各项资产处于持续使用状态或被假定处于持续使用状态；
- (2) 被评估单位的各项资产必须是可再生、可复制的资产。可以通过市场调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料；
- (3) 被评估单位的各项资产应当具备可利用的历史资料，同时，现时资产与历史资产具有相同性或可比性。

(二) 评估方法的选择

本次评估的资产价值类型是市场价值，因此，资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段，市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看，收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法，但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观念，因此，收益法也是评估资产价值的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法，从购建成本角度出发反映资产价值，其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

1. 市场法的适用性分析

由于难以查找到国内近期与被评估单位处于同一或类似行业，规模相当且处于相似经营发展阶段的企业，在权益性交易市场上的交易案例，同时，在公开股票市场上也缺乏可比较的同类型上市或挂牌公司，或者有极少数交易案例但也缺乏交易对象的产权交易信息，缺乏交易对象涉及企业的经营和财务数据，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

2. 收益法的适用性分析

由于被评估单位虽然目前的经营情况不佳，但在经营许可资质完善后，未来有较广阔的市场和稳定的业务渠道和收益来源，在可见未来具有可持续获取收益的能力，

其相关的收入、成本、费用，以及投资计划、经营风险等因素可以进行预测并用货币来量化，即评估对象未来年度的收益与风险可以可靠地估计，而且，其预期获利年限也可以被合理预测，故可以采用收益法评估。

3. 资产基础法的适用性分析

由于被评估单位的各项资产、负债购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，也为经济行为实现后被评估单位的经营管理提供了依据，故可以采用资产基础法进行评估。

由于资产基础法是从企业购建成本角度间接反映企业价值，在评估企业价值时容易忽略各项资产综合的获利能力，以及企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，以持续经营为前提对企业进行评估时，资产基础法一般不应当作为唯一使用的评估方法。因此，本次评估采用把被评估单位作为一个有机整体，从考量整体资产盈利能力出发的收益法与资产基础法结合同时使用。

(三) 采用收益法评估介绍

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型，并根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于本次评估对象是被评估单位的股东全部权益价值，因此适用于现金流量折现法（DCF）。

1. 评估基本思路

根据评估调查情况，以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，基本思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产区分经营性资产、溢余资产、非经营性资产和负债，并调整为与之对应的报表。溢余资产、非经营性资产和负债包括基准日存在的非日常经营所需货币资金，企业非经营性活动产生的往来款等流动资产或负债，非经营性的对外投资，呆滞或闲置设备等非流动资产或负债；

(2) 对纳入经营性资产相应报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益，运用收益法评估模型计算得到经营性资产的价值；

(3) 对不纳入经营性资产报表范围的溢余资产、非经营性资产和负债，在预期收益估算中和运用收益法评估时未予考虑，另行单独采用市场法或成本法评估其价值；

(4) 通过对上述经营性资产、溢余资产、非经营性资产价值加和并扣除溢余/非经营性负债后，得出被评估单位的股东全部权益价值。

2. 收益法评估模型选择

考虑被评估单位业务经营历史时间长短、资本结构和财务资料情况，尤其是考虑未来经营模式、收益稳定性和发展趋势，资本结构预计变化和资产使用状况等情况，我们采用股权自由现金流折现模型评估计算。

3. 收益法评估计算公式

本次评估基本计算公式为：

$$B=P+C \quad (1)$$

式中：P：被评估单位的经营性资产价值。

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

式中： R_i ：评估对象在预测期内第 i 年的预期收益；预测期是指被评估单位从评估基准日至达到经营收益相对稳定的时间；

R_{n+1} ：评估对象在预测期满后第 1 年的预期收益；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期。

C ：被评估单位基准日存在的溢余和非经营性资产（负债）的价值。

$$C=C_1+C_2$$

式中： C_1 ：基准日流动类溢余/非经营性资产（负债）价值；

C_2 ：基准日非流动类溢余/非经营性资产（负债）价值。

4. 应用收益法时的主要参数选取

（1） 预期收益指标和实现收益时点

根据被评估单位的具体情况，使用股权自由现金流量作为经营性资产的预期收益指标。

股权自由现金流量=收入-成本费用-税收+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+付息债务净增加

其中，预期收益中包括被评估单位于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润，未扣除评估对象的所有者持有权益期间为管理该项权益而需支付的成本费用，以及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境内支付的税项与相关费用。

预期收益实现时点按年度预期收益报表时点/被评估单位章程及有关合同规定的年度收益分配时点确定，设定在每年的公历年末。

（2） 预测期

为合理地预测被评估单位未来年度营业收入及收益的变化规律及其趋势，应选择可进行预测的尽可能长的预测期。根据被评估单位收入成本结构、财务状况、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期，管理层对未来业务发展规划和市场发展前景预测，所在行业现状和发展前景，以及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。预测期取自评估基准日期的后 15 个完整收益年度。

（3） 预期收益的收益期

由于国家有关法律法规未对被评估单位所处行业的经营期限有所限制，被评估单位的章程、合资合同等文件也未对企业的经营期限做出规定，被评估单位所在行业是持续发展且没有可预见的消亡期，同时，根据被评估单位的主营业务构成、经营现状、拥有的资产特点和资源条件，及其对未来发展潜力和前景的判断，被评估单位具有市

场竞争能力和可持续经营能力，在正常情况下，被评估单位将一直持续经营，因此，本次评估设定预期收益的收益期为永续年期。

(4) 预期收益终止时的清算价值

由于被评估单位一直持续经营，其股东权益预期收益的持续时间为无穷，故设定被评估单位在永续经营期之后的清算价值为零。

(5) 折现率

由于评估模型采用股权自由现金流折现模型，按照预期收益额与折现率口径统一的原则，折现率 r 选取资本资产定价模型 (CAPM) 计算确定。则：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (2)$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (3)$$

β_u ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (4)$$

β_i ：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\% K + 66\% \beta_x \quad (5)$$

式中： K ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ ；

β_x ：可比公司股票的历史市场平均风险系数；

D_i 、 E_i ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

5. 溢余资产价值确定

溢余资产是指与被评估单位收益无直接关系的，超过被评估单位经营所需的多余资产。被评估单位的溢余资产主要为超出被评估单位所需营运资金之外的货币资金。溢余资产主要采用成本法评估。

6. 非经营性资产价值确定

非经营性资产是指与被评估单位收益无直接关系的，不产生效益并扣除非经营性负债后的资产。被评估单位的非经营性资产主要包括与经营无关的往来款、应付设备款和工程款、递延资产、待抵扣增值税、未来收益不确定的含铅废渣处理的专用设备。非经营性资产和负债采用成本法评估。

(四) 采用资产基础法评估介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与被评估单位相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据。采用资产基础法评估，是对评估基准日被评估单位所拥有的各项要素资产，包括全部有形资产和无形资产，根据资产各自具体情况选用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除基准日被评估单位实际应承担的全部负债，从而得出被评估单位的企业价值。

各类资产及负债的评估方法说明如下：

1. 货币性资产

货币性资产包括现金、银行存款，币种全部为人民币。经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为其评估价值。

2. 应收类款项

对应收账款、其他应收款的评估，经清查核实后，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3. 预付账款

评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以调整后账面值作为评估值。

4. 存货

被评估单位生产经营消耗的存货，包括原材料，根据评估基准日市场同等用途、品质存货的同等批量的估计采购价，考虑此类存货存在的失效、变质、残损、报废、无用、物理磨损等情况扣除相应的贬值额，以此确定其评估价值；

用于对外销售的存货，包括产成品、半成品等，根据此类存货以不含税正常出厂价预计可实现的销售收入，扣除需追加投入的生产成本、销售成本、税费等及相应的合理利润确定正常市场价值。其中产成品依据公司提供的资料，进行实物盘点抽查核实，在其市场价值基础上，重点关注存货的陈旧与损失情况，根据抽查核实的情况分析新旧和损失程度确定折价率并计算评估值。

5. 房屋建筑

房屋建筑采用重置成本法评估。房屋建筑物成本法评估即以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出该等房屋建筑的重置全价。然后根据该等房屋建筑的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房屋建筑的评估价值。

房屋建筑物评估值=房屋建筑物重置全价×成新率

其中：

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

其他建筑物是在实地勘察的基础上,以类比的方法,综合考虑各项评估要素,确定重置单价并计算评估值。

6. 机器设备类资产

机器设备类资产包括机器设备、电子设备和车辆。根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和可收集资料情况,采用重置成本法进行评估。重置成本法是先行估算设备于评估基准日的不含增值税重置全价,然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况,相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值,以此确定待估设备的评估价值。设备的各项贬值可通过成新率综合计算。

机器设备评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价

A. 机器设备重置全价

机器设备重置全价由具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、运杂费、安装调试费,以及占用资金的利息等组成。

重置全价计算公式:

重置全价=设备购置费或建造成本+运杂费+安装调试基础费+资金成本

(a) 设备购置费

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价,能够查询到基准日市场价格的设备,以市场价确定其购置价;

不能从市场询到价格的设备,通过查阅近年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价;

对自制非标设备的设备价值,主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计),再乘以设备的总重量确定。

(b) 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

(c) 安装调试基础费

包括安装工程费、设备调试费用和基础费用等。参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的工艺要求、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率、基础费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。对安装不需要单独基础的设备，不考虑基础费用。

(d) 资金成本

对于需要预选定货、制造时间较长的单台设备或生产线，重置全价中应包括资金成本。

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周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

B. 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{现行不含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费}$$

(a) 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

(b) 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

C. 电子设备重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价（不含税价）确定重置全价。

(2) 成新率

A. 机器设备成新率

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

B. 电子设备成新率

电子设备主要依据其经济寿命年限来确定成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

C. 车辆成新率

结合商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》和车辆使用情况，按年限成新率和里程成新率孰低原则确定。其中：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

7. 土地使用权

土地使用权共 1 宗，分别采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

基准地价系数修正法是以政府确定公布的被评估单位拥有土地使用权所处地段的基准地价为基础，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正体系，分别进行交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

V_{1b} ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

ΣK_i : 宗地地价修正系数

K_j : 估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

市场比较法是将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别,修正得出待估宗地在估价基准日地价的方法。其基本公式为:

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数。

8. 其他无形资产

其他无形资产为应用软件及技术开发费。本次评估对于其他无形资产中的技术开发费,评估人员查阅相关的证明资料,了解原始入账价值的构成,摊销的方法和期限,查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符,以调整后的账面价值确定评估值。软件类资产以现行市场价格确定评估值。

9. 长期待摊费用

对长期待摊费用,在核实支出和摊销政策的基础上,以评估目的实现后的资产占有者还存在对经营收益有贡献的、且与其他类型资产没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

10. 递延所得税资产

递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异。资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的,在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时,应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认相关的递延所得税资产,本次评估以经核实后账面值作为评估值。

11. 应付款项

应付款项包括应付账款、其他应付款。评估人员核对了应付款项有关账簿记录,文件资料,并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证,同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的函证工作。在此基础上确定应付款项的真实性,以经核实后确定的账面价值作为评估值。

12. 应付职工薪酬

评估人员获取企业计提和发放职工薪酬资料，核实相关会计记录，以经核实后账面价值作为评估值。

13. 应交税费

应交税费为应交的印花税、代交个人所得税、房产税。评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。

14. 预计负债

预计负债为搬迁赔偿款。其形成过程是：2014年4月，新裕公司与英德市东华镇人民政府、东华镇东升村督尾村村民签署《搬出居住补偿合同书》。根据合同约定东华镇东升村督尾村村民自主选择异地购房，新裕公司按照东华镇东升村督尾村村民家庭人口每人五万元标准支付，作为异地购房款，每五年为一期。赔偿范围：自新裕公司工厂主要生产车间起一公里范围内的所有住户，补充人口数以签订合同的人数为准。2014年4月，新裕公司与东华镇东升村督尾村122户合计594人签署了《搬出居住补偿合同书》，新裕公司已支付完毕第一期赔偿款，第二期将于2019年4月起需赔付。根据公司股东刘锦新、刘仲恒出具的《原股东承担第二期赔偿款的情况说明》，第二期赔偿款由刘锦新、刘仲恒承担。基于上述情况，从2024年开始需要被评估企业支付，评估人员核查了预计负债计提的有关依据，了解预计负债的形成原因和未来预计支付的情况，假设2024年后每年的搬迁赔偿金额不变，考虑所得税影响，按照本评估项目收益法折现率计算现金流出现值，得出预计负债评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

(一) 前期准备阶段：

1. 与委托人洽谈，明确此次评估的目的、评估基准日、评估对象和范围，签订委托业务约定书；
2. 依据初步调查了解的情况，制订出本次资产评估工作计划，拟定了评估的总体方案和现场实施方案。

3. 评估项目组人员对委估资产实地进行总体了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需基本文件资料。

(二) 资产清查核实和现场评估阶段：

1. 根据评估需要，协助并指导企业进行资产清查，填报资产评估申报明细表；
2. 根据企业提供的资产评估申报表，核对各项目明细账与总账、报表的余额是否相符；
3. 听取被评估单位有关人员对企业及委估资产状况（包括历史和现状）的介绍；
4. 对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、核查，并与财务账表记录进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；
5. 核实被评估单位填报的有关资料，搜集产权证明文件和其他资产评估所需文件资料；
6. 现场对实物资产全面清查核实，对资产状况进行详细察看，做好完善记录，并向资产管理人员了解资产的经营、管理状况。

(三) 评定估算阶段：

1. 根据委估资产的实际状况和特点，选择制定具体的评估方法；
2. 查阅委估资产的产权证明文件、对产权持有单位提供的权属资料进行查验；
3. 收集价格信息资料，开展市场调研询价工作。对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；
4. 对各项委估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

(四) 评估汇总阶段：

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（五） 提交报告阶段：

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行组织审查，汇集工作底稿。最后，向委托人提交资产评估报告书。

九、 评估假设

（一） 基本假设

1. 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。

2. 公开市场假设。假设评估对象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。

3. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式得到充分的持续使用。

（二） 关于评估对象的假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，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. 评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等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质量缺陷。

6. 评估人员已就评估对象所涉及的无形资产从其实质、具体内容的技术先进性、经济适用性、市场接受程度等方面开展尽职调查，并与有关专业人员进行访谈，但未就相关资产组织专项论证。无形资产价值认识过程必然受到资料收集过程、访谈对象和内容差异，以及从中获取的信息等影响，对评估人员形成的专业判断带有一定的主观性。本次评估是在假设评估人员掌握评估对象所涉及的无形资产的相关信息是符合其实际情况并满足其购建、开发、利用、经营和收益等一般情况的基础上进行的。

7. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

8. 假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

9. 假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

(三) 关于企业经营和预测假设

1. 假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设所处的社会经济环境以及所执行的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守有关的法律法规。

4. 假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营方向、经营方式、经营范围和管理水平，以及在当前所处行业状况及市场竞争环境下持续经营。

5. 假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

6. 假设被评估单位在持续经营期内的任一时点下，其资产的表现形式是不同的。

7. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

8. 假设被评估单位未来采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致。

9. 假设被评估单位完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

（四）其他假设

1. 依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

2. 假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结论的影响。

3. 假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

4. 根据财政部、国家税务总局“关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知”（财税〔2015〕78号），英德新裕公司以废旧电池为原料生产的铅及合金铅享受增值税即征即退 30% 的政策。根据财政部、国家税务总局《关于执行资源综合利用企业所得税优惠目录有关问题的通知》（财税〔2008〕47号），英

德新裕公司生产上述优惠目录内符合国家或行业相关标准的产品取得的收入，在计算应纳税所得额时，减按 90% 计入当年收入总额。英德新裕公司未来将持续经营以废旧电池为原料生产的铅及合金铅业务，符合上述税收优惠政策的相关条件，本次评估假设被评估单位在收益法预测期内能享受上述增值税和企业所得税税收优惠政策，永续期不考虑上述税收优惠对企业收益的影响。

5. 假设被评估单位在 2017 年内取得《危险废物经营许可证》，未来达产所需的营运资金能顺利筹措。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、 评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司的股东全部权益价值于评估基准日二〇一七年七月三十一日的市场价值评估结论如下：

（一） 不同评估方法的评估结果

1. 采用收益法评估结果

账面值为人民币壹仟肆佰玖拾伍万叁仟贰佰元 (RMB1, 495. 32 万元)；

评估值为人民币贰亿柒仟捌佰玖拾万元 (RMB27, 890. 00 万元)；

评估增值人民币贰亿陆仟叁佰玖拾肆万陆仟捌佰元 (RMB26, 394. 68 万元)，增值率 1765. 15% (RMB26, 394. 68 万元)，增值率 1765. 15%。

2. 采用资产基础法评估结果

采用资产基础法进行评估，评估结果如下：

资产总计：账面值为人民币柒仟肆佰伍拾柒万叁仟玖佰元 (RMB7, 457. 39 万元)，评估值为人民币壹亿叁仟零壹拾万捌仟伍佰元 (RMB13, 010. 85 万元)，评估增值人民币伍仟伍佰伍拾叁万肆仟陆佰元 (RMB5, 553. 46 万元)，增值率 74. 47%；

负债总计：账面值为人民币伍仟玖佰陆拾贰万零柒佰元(RMB5,962.07万元)，评估值为人民币肆仟壹佰柒拾伍万贰仟壹佰元(RMB4,175.21万元)，评估减值人民币壹仟柒佰捌拾陆万捌仟陆佰元(RMB1,786.86万元)，减值率 29.97%；

所有者权益(净资产)：账面值为人民币壹仟肆佰玖拾伍万叁仟贰佰元(RMB1,495.32万元)，评估值为人民币捌仟捌佰叁拾伍万陆仟叁佰元(RMB8,835.63万元)，评估增值人民币柒仟叁佰肆拾万叁仟壹佰元(RMB7,340.31万元)，增值率 490.89%。

资产评估结果汇总表				
评估基准日：2017年7月31日				
被评估单位：英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司			金额单位：人民币万元	
项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	3,159.92	3,471.49	311.57	9.86
2 非流动资产	4,297.48	9,539.36	5,241.88	121.98
3 其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
4 持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
5 长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
6 长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
7 投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
8 固定资产	4,060.71	8,130.03	4,069.32	100.21
9 在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
10 工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
11 固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
12 生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
13 油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
14 无形资产	160.56	1,333.12	1,172.56	730.29
15 开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
16 商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
17 长期待摊费用	47.95	47.95	0.00	0.00
18 递延所得税资产	28.26	28.26	0.00	0.00
19 其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
20 资产总计	7,457.39	13,010.85	5,553.46	74.47
21 流动负债	1,593.42	1,968.50	375.08	23.54
22 非流动负债	4,368.65	2,206.71	-2,161.94	-49.49
23 负债合计	5,962.07	4,175.21	-1,786.86	-29.97
24 净资产(所有者权益)	1,495.32	8,835.63	7,340.31	490.89

(二) 评估结论的分析、确定和应用

采用收益法和资产基础法两种评估方法评估，结果相差 19,054.37 万元，差异率为 68.32%。两种评估方法产生差异的主要原因主要是：

1. 两种评估方法反映的价值内涵不同引起的差异。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司属于再生铅行业，其收入主要来自于成品铅销售，收益法评估结果不仅与企业账面实物资产存在一定关联，亦能反映企业所具备的技术先进水平、市场开拓能力、客户保有状况、生产资质、行业运作经验等表外因素的价值贡献。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动（购建成本），这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司实物资产主要包括再生铅生产设施，资产基础法评估结果与该等资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的流动资产、其他非流动资产和负债价值具有较大关联。

2. 被评估单位核心竞争优势明显

被评估单位将拥有危险废物综合经营资质，该许可证准入的门槛较高，全国有资质的回收企业仅 34 家，其中可进行危险固体废物处理资质的只有 21 家，以广东省为例，每年产生废旧铅酸电池 80 万吨，广东省仅三家合法的再生铅企业，目前合计年产能尚不足 20 万吨，企业的合法产能为广东省内最大，随着国家环保制度的落实，合法经营资质更显稀缺。

被评估单位属于再生铅行业，其价值不仅体现在评估基准日存量实物资产及可辨认无形资产上，更多体现于被评估单位所具备的生产资质。在行业政策及市场趋势支持被评估单位市场需求持续增长的大趋势下，收益法评估从整体资产预期收益出发，结果能够较全面地反映其依托并利用上述资源所形成的整体组合价值，相对资产基础法而言，能够更加充分、全面地反映评估对象的整体价值。故我们选用收益法评估结果作为评估结论。即

在本次评估目的下，英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司的股东全部权益价值于评估基准日二〇一七年七月三十一日的市场价值评估结论为：

账面值为人民币壹仟肆佰玖拾伍万叁仟贰佰元 (RMB1,495.32 万元)；

评估值为人民币贰亿柒仟捌佰玖拾万元 (RMB27,890.00 万元)；

评估增值人民币贰亿陆仟叁佰玖拾肆万陆仟捌佰元 (RMB26,394.68 万元)，增值率 1765.15%。

(三) 评估结论的有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象的影响。

3. 资产评估机构及其资产评估专业人员的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

4. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

5. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- (3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

1. 被评估单位持有的房产证与现有的部分房屋建筑物没办法逐一匹配上，原因由于厂区的厂房经过拆除新建后，房屋建筑物已经发生变化，而房产证一直未做变更，

本次评估的持有的房产证与实物对应情况由被评估单位提供，未考虑房屋建筑物的产权瑕疵影响，提请报告使用者注意。

2. 根据被评估单位在资产清查过程中发现并向评估机构申报的表外资产清单，表外资产共 218 项。包括盘盈机器设备 174 项；构筑物 4 项；房屋建筑物 40 项，面积共 15,092.39 平方米；其中盘盈机器设备无法证实其产权；盘盈房屋，该房屋建构物大部分没有办理房产证，或者房屋拆除重建后未更新房产证；没有房产证的房屋建构物的面积经被评估单位现场测量后申报。本次评估根据申报纳入评估范围，提请报告使用者注意。

3. 财务账上的部分房屋没有办理房产证，或者房屋拆除重建后未更新房产证，被评估单位已承诺上述资产属于其所有，按照资产评估有关评估对象法律权属的指导意义，被评估单位对该部分资产权属应当承担相关责任，因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关；房屋建构物的面积由被评估单位经现场测量或通过工程建设资料计算后申报，面积未经过房地产面积测绘和房地产管理部门核实，评估人员亦未对其进行丈量，若被评估单位将来办理相关资产权属证书时经有关审批部门确认的面积与本次申报面积不符，评估结果应根据权属证书中载明的面积进行调整。评估时在较大程度上依据委托方和被评估单位提供的资料和工程技术数据进行计算，其资料和数据真实性及完整性是评估结论成立的基础，若有变更应相应调整评估结论。

4. 被评估单位完成了新的《危险废物经营许可证》相关验收试产工作，并于 2017 年 8 月 29 日取得了清远市环境保护局下发的《关于英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司年回收利用 10 万 t 废旧铅酸蓄电池技改项目及 3.7 万 t 含铅废渣综合利用项目环境保护验收意见》（清环验[2017]36 号），同意英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司年回收利用 10 万 t 废旧铅酸蓄电池技改项目及 3.7 万 t 含铅废渣综合利用项目通过竣工环保验收。目前新裕公司已将申请办理新《危险废物经营许可证》的相关资料上报广东省环保厅，本评估报告日，新裕公司尚未取得广东省新颁发的《危险废物经营许可证》，正等待广东省环保厅有关部门的审核以及公示。由于根据相关规定，该许可证为企业持续达产所必须，因此取得该许可证为本报告收益法评估结论成立的基础，本报告假设该许可证可在年内取得，如无法取得或推迟取得，评估结论将失效。

5. 2014 年 4 月，新裕公司与英德市东华镇人民政府、东华镇东升村督尾村村民签署《搬出居住补偿合同书》。根据合同约定东华镇东升村督尾村村民自主选择异地购房，新裕公司按照东华镇东升村督尾村村民家庭人口每人五万元标准支付，作为异

地购房款，每五年为一期。赔偿范围：自新裕公司工厂主要生产车间起一公里范围内的所有住户，赔偿人数以签订合同的人数为准。2014年4月，新裕公司与东华镇东升村督尾村122户合计594人签署了《搬出居住补偿合同书》，新裕公司已支付完毕第一期赔偿款，第二期将于2019年4月起需赔付。根据公司股东刘锦新、刘仲恒出具的《原股东承担第二期赔偿款的情况说明》，第二期赔偿款由刘锦新、刘仲恒承担。假设第二期赔偿款无需公司承担，2024年第三期赔偿款开始需要公司承担，并且每年赔偿金额不变，据此计算被评估单位预计负债评估值。

（二） 重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

（三） 重大期后事项

以下事项发生于评估基准日后至评估报告日之前，本报告未考虑该等事项对评估结论的影响，评估报告使用者在使用本报告的评估结论时，应注意该等事项对评估结论的影响：

截止评估报告日，新裕公司尚未取得新颁发的《危险废物经营许可证》。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任
3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

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

5. 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6. 在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7. 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8. 本报告是以被评估单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9. 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10. 按照现行有关规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

11. 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇一七年九月三十日。

（本页无正文）

中联国际评估咨询有限公司

资产评估师：许恒

资产评估师：邱军

二〇一七年九月三十日

资产评估报告书附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件复印件 (共壹页)
2. 被评估单位审计报告复印件 (共贰页)
3. 委托人和被评估单位法人营业执照复印件 (共贰页)
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件 (共肆拾柒页)
5. 委托人和相关当事方承诺函复印件 (共贰页)
6. 评估机构资格证书复印件 (共肆页)
7. 评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件 (共壹页)
8. 评估机构法人营业执照复印件 (共壹页)
9. 签字资产评估师资格证书复印件 (共贰页)
10. 签字资产评估师承诺函复印件 (共壹页)
11. 委托人和被评估单位共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》 (共贰拾伍页)
12. 评估对象涉及的部分重要资产图片资料 (共贰页)
13. 评估对象涉及的资产汇总表或资产明细表 (共捌拾肆页)