

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江西省广德环保科技股份有限公司拟资产收购事宜所
涉及的抚州市美嘉化工有限公司土地、房产及在建工程

资产评估报告

中铭评报字[2021]第 4045 号

（共一册，第一册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二一年十一月二十六日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020166202101105

资产评估报告名称： 江西省广德环保科技股份有限公司拟资产收购事宜所涉及的抚州市美嘉化工有限公司土地、房产及在建工程

资产评估报告文号： 中铭评报字[2021]第4045号

资产评估机构名称： 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

签字资产评估专业人员： 谢惠芳(资产评估师)、陈章弟(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本册目录

声明.....1

资产评估报告摘要.....3

资产评估报告正文.....7

一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况.....7

二、评估目的.....8

三、评估对象和评估范围.....8

四、价值类型.....10

五、评估基准日.....10

六、评估依据.....10

七、评估方法.....12

八、评估程序实施过程 and 情况.....15

九、评估假设.....16

十、评估结论.....17

十一、特别事项说明.....17

十二、资产评估报告使用限制说明.....19

十三、资产评估报告日.....20

资产评估报告附件.....21

声明

一、本资产评估报告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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。



江西省广德环保科技股份有限公司拟资产收购事宜所 涉及的抚州市美嘉化工有限公司土地、房产及在建工程 资产评估报告摘要

中铭评报字[2021]第 4045 号

江西省广德环保科技股份有限公司

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“江西广德环保公司”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对江西广德环保公司拟资产收购事宜所涉及的抚州市美嘉化工有限公司（以下简称“抚州美嘉公司”）位于广昌县盱江镇工业园区的土地、房产及在建工程在 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：《江西省广德环保科技股份有限公司第三届董事会第八次会议决议》审议通过了《关于购买抚州市美嘉化工有限公司闲置土地及厂房的议案》，因此委托本公司对抚州市美嘉化工有限公司位于广昌县盱江镇工业园区的土地、房产及在建工程进行评估。

二、评估目的：确定抚州市美嘉化工有限公司位于广昌县盱江镇工业园区的土地、房产及在建工程于评估基准日的市场价值，为江西广德环保公司拟资产收购事宜所涉及的土地、房产及在建工程提供价值参考意见。

三、评估对象：抚州美嘉公司申报评估的土地、房产及在建工程。

四、评估范围：江西广德环保公司拟资产收购事宜所涉及的抚州市美嘉化工有限公司位于广昌县盱江镇工业园区的土地、房产及在建工程。

五、价值类型：本评估报告所采用的价值类型为市场价值。

六、评估基准日：2021 年 10 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：成本法、市场法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在经济寿命年限内于原地持续使用前提下，江西省广德环保科技股份有限公司拟资产收购事宜所涉及的资产不含税评估价值 **RMB 12,176,800.00（取整）（人民币壹仟贰佰壹拾柒万陆仟**



捌佰元整)。评估明细详见下表:

资产评估结果汇总表

被评估单位: 抚州美嘉公司

金额单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1				
非流动资产	2	-	1,217.68		
其中: 固定资产	3	-	885.69		
在建工程	4	-	51.22		
无形资产	5	-	280.77		
资产总计	6	-	1,217.68		

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项说明: 评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算, 但该事项确实可能影响评估结论, 提请本评估报告使用者对此应特别关注:

(一) 权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 抚州美嘉公司纳入评估范围的房屋 7 栋(项), 建筑面积合计为 9042.75 m², 尚未办理房屋产权证, 明细详见下表:

序号	建筑物名称	结构	建造时间	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	备注
1	门卫室	砖混	2016 年 3 月	42.75		
2	仓库 1	钢混	2016 年 3 月	750.00		
3	仓库 2	钢混	2016 年 3 月	750.00		
4	仓库 3	钢混	2016 年 3 月	750.00		
5	仓库 4	钢混	2016 年 3 月	750.00		
6	厂房 5	钢混	2016 年 3 月	3,000.00		
7	厂房 6	钢混	2016 年 3 月	3,000.00		
合计				9042.75		

本次评估中, 无房产证的房屋建筑面积按建筑工程竣工验收报告上的建筑面积结果作为评估计算的依据。抚州美嘉公司取得房产证时, 应按证载面积考虑对评估结论进行调整。

对上述事项, 抚州美嘉公司已经出具声明, 权属归被抚州美嘉公司所有, 不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷、不存在或有负债的前提进行的。如由此引起法律纠纷, 由抚州美嘉公司承担一切相关法律责任, 与负责本次评估的



评估机构及评估人员无关。

（二）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（三）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本评估报告未引用其他机构出具的评估结论。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

1. 本次评估中，评估专业人员未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋评估结论是在假定抚州美嘉公司提供的有关工程资料是真实有效的前提下，做出判断。

（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据抚州市美嘉化工有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

抚州美嘉公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其他或有负债（或有资产）等事项。

（八）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据抚州市美嘉化工有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据抚州市美嘉化工有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十）其他需要披露的重要事项

1. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在抚州市美嘉化工有限公司



未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2021 年 10 月 31 日起至 2022 年 10 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，江西广德环保公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2021 年 11 月 26 日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



江西省广德环保科技股份有限公司拟资产收购事宜所 涉及的抚州市美嘉化工有限公司土地、房产及在建工程 资产评估报告正文

中铭评报字[2021]第 4045 号

江西省广德环保科技股份有限公司

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“江西广德环保公司”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对江西广德环保公司拟资产收购事宜所涉及的抚州市美嘉化工有限公司广昌县盱江镇工业园区的土地、房产及在建工程地产在 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

本次评估项目的委托人为江西省广德环保科技股份有限公司，产权持有单位为抚州市美嘉化工有限公司，委托人及产权持有单位以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

公司名称：江西省广德环保科技股份有限公司

统一社会信用代码：91361000556008737F

住所：江西省抚州市广昌县广昌工业园区

法定代表人：甘力南

注册资本：4298 万元人民币

公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

成立时间：2010-05-25

营业期限：2010-05-25 至 无固定期限

经营范围：《国家危险废物名录》所列表面处理废物（HW17）、含铜废物（HW22）、废酸（HW34）、含镍废物（HW46）、其他废物（HW49）收集、贮存、利用（凭许可证经营）；金属废料和碎屑的回收、加工处理及销售、非金属废料和碎屑的回收、加工处理及销售（国家有专项规定的，从其规定）；货物或技术进出口业务（国家禁止或限制进出口的货物和技术除外）。



（二）产权持有单位概况

公司名称：抚州市美嘉化工有限公司

统一社会信用代码：91361030553506175M

住所：江西省抚州市广昌县工业园区

法定代表人：陈佩红

注册资本：50 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立时间：2010-04-08

营业期限：2010-04-08 至 无固定期限

经营范围：化工产品（不含危险化学品、监控化学品、易制毒化学品、化学试剂、食品用化工产品）、印刷设备及器材、五金制品、电器、纸制品、金属材料、玻璃工艺品及配件生产、销售；货物或技术的进出口（国家禁止或限制进出口的货物和技术除外）。(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)**。

（二）其他评估报告使用者概况

委托人以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人为收购方，产权持有方为转让方。

二、评估目的

确定抚州市美嘉化工有限公司位于广昌县盱江镇工业园区的土地、房产及在建工程于评估基准日的市场价值，为江西广德环保公司拟资产收购事宜所涉及的土地、房产及在建工程提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为抚州市美嘉化工有限公司位于广昌县盱江镇工业园区的土地、房产及在建工程。

评估范围为抚州市美嘉化工有限公司位于广昌县盱江镇工业园区的土地、房产及在建工程，2016 年 6 月抚州市美嘉化工有限公司因内部其他原因导致该项目工程停止施工，一直未入账，亦无法体现账面价值。

（二）评估对象概况

该项目工程于2016年6月停工，闲置至今。土地使用权已取得权属证书，地上建



筑物暂未办理产权证书，根据委托人提供的《中华人民共和国国有土地使用证》及评估人员现场查勘，委估资产情况如下：

1、土地使用权产权登记状况：

权证号	广国用（2010）第 3435 号
土地使用权人	抚州市美嘉化工有限公司
座落	广昌县盱江镇工业园区
地号	01-01-01-0106
图号	5575.25883.75
地类（用途）	工业用地
使用权类型	出让
终止日期	2060 年 9 月 13 日
使用权面积	47588.33 m ²

2、建筑物实物状况：

（1）房产：位于广昌县盱江镇工业园区，仓库面积均为 750 m²，厂房面积均为 3000 m²，主体结构完好，大约于 2016 年 6 月停工，具体情况如下表所示：

序号	项目名称	建造时间	结构	长×宽×高	面积	具体状况
1	门卫室	2016.3	砖混	9.5×4.5×3	42.75	外墙贴墙砖，墙面已刷乳胶漆，地上铺地砖，窗户已安装，出入门未安装完好
2	仓库 1	2016.3	钢混	37.5×20×6	750	外墙贴墙砖，墙面已刷乳胶漆，地面硬化，钢结构天棚，3 开间，铝塑框窗，铁拉铁门入户
3	仓库 2	2016.3	钢混	37.5×20×6	750	外墙贴墙砖，墙面已刷乳胶漆，地面硬化，钢结构天棚，3 开间，铝塑框窗，铁拉铁门入户
4	仓库 3	2016.3	钢混	37.5×20×6	750	外墙贴墙砖，毛坯，3 开间，地面未硬化，钢结构天棚，无门窗
5	仓库 4	2016.3	钢混	37.5×20×6	750	外墙贴墙砖，毛坯，3 开间，地面未硬化，钢结构天棚，无门窗
6	厂房 5	2016.3	钢混	60×50×10	3000	外墙贴墙砖，墙面已刷乳胶漆，地面硬化，钢结构天棚，铝塑框窗，铁拉铁门入户
7	厂房 6	2016.3	钢混	60×50×10	3000	外墙贴墙砖，毛坯，地面未硬化，钢结构天棚，无门窗
合计					9042.75	

（2）在建工程（未完工房屋）：位于广昌县盱江镇工业园区，大约于 2016 年 6 月停工，具体情况如下表所示：

序号	项目名称	建造时间	结构	长×宽×高	面积	具体状况
1	厂房 7	2016.3	砖混	60×50×5	3000	主体未完工，仅一层红砖墙体，无天棚
2	厂房 8	2016.3	钢混	50×30×6	1500	仅架构



序号	项目名称	建造时间	结构	长×宽×高	面积	具体状况
3	厂房 9	2016.3	钢混	50×30×6	1500	仅架构
合计					6000	

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

四、价值类型

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

（三）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之约定，本次评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托人、产权持有单位根据本次评估目的确定的，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格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、《江西省广德环保科技股份有限公司第三届董事会第八次会议决议》；
- 2、江西省广德环保科技股份有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《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）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
3. 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，2021 年 01 月 01 日）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修改，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民



代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国建筑法>等八部法律的决定》第二次修正)；

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修改，自2020年1月1日起施行)；

7. 其他有关法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
12. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
13. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。

(四) 权属依据

1. 《中华人民共和国国有土地使用证》；
2. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2021年10月20日公布的市場贷款报价利率(LPR)》；
2. 《房屋完损等级评定标准》(城住安(1984)第678号)；
3. 《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394号)；
4. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
5. 《全国资产评估价格信息》；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；



7. 网络等其他价格信息。

(六) 其他参考依据

1. 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》;

2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;

3. 江西广德环保公司与本公司签订的《资产评估委托合同》;

4. 江西广德环保公司、抚州美嘉公司相关人员访谈记录;

5. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;

6. 委托人及被评估单位承诺函;

7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料, 以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料;

8. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

资产评估方法通常有市场法、成本法、收益法三种基本评估方法。根据资产评估有关规定, 遵循独立、客观、公正的原则及其他一般公认的评估原则, 我们对本次评估对象资产进行了必要的清查及核实, 查阅了有关权属和相关构建信息资料, 对相应市场状况进行了调查了解, 实施了我们认为必要的程序, 在此基础上, 根据资产评估目的及委估资产具体情况, 对评估方法及确认原则进行分析。

1) 对于地上建筑物及未完工建筑物(在建工程):

自建房屋及未完工房屋主要采用成本法进行评估。

A. 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

(A) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

a. 建安工程造价的确定

(a) 决算调整法

对于大型、价值高、有决算资料的建(构)筑物, 建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类, 选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物, 依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告等资料, 核定其主要工程量, 并根据现行预算定额确定造价, 其他工程量及造价



根据其现行预算定额的水平差异予以调整，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行定额费用标准计算出建安工程造价。

(b) 类比推算法

对无决算资料的建（构）筑物采用类比推算法。将其他同类结构形式的建（构）筑物与该类的建（构）筑物相比较，调整其与可比建（构）筑物在结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类建（构）筑物的建安工程造价。

(c) 单方造价法

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

b. 其他费用的确定

其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括可行性研究费（又称建设项目前期工作咨询费）、招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》文件之规定，对建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费的政府指导价放开，实行市场调节价。由于市场价没有标准，本次评估仍参考上述五项费用政府指导价文件规定的标准，计价基数为不含土地使用权的投资总额，确定建设项目的其他费用。

c. 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，建设期在三个月以下的项目不计算其资金成本。

资金成本率以全国银行间同业拆借中心同期公布的贷款市场报价（LPR）为准，按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税)+其他费用(含税)]×贷款市场报价（LPR）×建设工期×1/2

(B) 综合成新率的确定

对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。



对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

a. 年限成新率

依据委估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建（构）筑物的成新率。计算公式为：

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

b. 勘察成新率

评估人员实地勘察委估建（构）筑物的使用状况，调查、了解建（构）筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 权重。

2) 对于土地使用权：土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

根据评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估。

A. 基准地价修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，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。基本计算公式如下：

$$V = V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$$

式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数

Kj：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数



B. 市场比较法

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期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、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价时点地价的方法。基本计算公式如下：

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

式中：V：待估宗地价格

VB：比较实例价格

A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于 2021 年 11 月 11 日开始，至 2021 年 11 月 26 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估委托合同，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段



根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、资产持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

2、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

公开市场假设是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、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、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

5、无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在经济寿命年限内于原地持续使用前提下，江西省广德环保科技股份有限公司拟资产收购事宜所涉及的资产不含税评估价值 RMB 12,176,800.00（取整）（人民币壹仟贰佰壹拾柒万陆仟捌佰元整）。评估明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：抚州美嘉公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1				
非流动资产	2	-	1,217.68		
其中：固定资产	3	-	885.69		
在建工程	4	-	51.22		
无形资产	5	-	280.77		
资产总计	6	-	1,217.68		

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 抚州美嘉公司纳入评估范围的房屋 7 栋（项），建筑面积合计为 9042.75 m²，尚未办理房屋产权证，明细详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建造时间	建筑面积 (m ²)	账面价值(元)	备注
1	门卫室	砖混	2016 年 3 月	42.75		
2	仓库 1	钢混	2016 年 3 月	750.00		
3	仓库 2	钢混	2016 年 3 月	750.00		



序号	建筑物名称	结构	建造时间	建筑面积 (m ²)	账面价值(元)	备注
4	仓库 3	钢混	2016 年 3 月	750.00		
5	仓库 4	钢混	2016 年 3 月	750.00		
6	厂房 5	钢混	2016 年 3 月	3,000.00		
7	厂房 6	钢混	2016 年 3 月	3,000.00		
合计				9042.75		

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按建筑工程竣工验收报告上的建筑面积结果作为评估计算的依据。抚州美嘉公司取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论进行调整。

对上述事项，抚州美嘉公司已经出具声明，权属归被抚州美嘉公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷、不存在或有负债的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由抚州美嘉公司承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（二）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（三）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本评估报告未引用其他机构出具的评估结论。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

1. 本次评估中，评估专业人员未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋评估结论是在假定抚州美嘉公司提供的有关工程资料是真实有效的前提下，做出判断。

（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据抚州市美嘉化工有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系



抚州美嘉公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其他或有负债（或有资产）等事项。

（八）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据抚州市美嘉化工有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据抚州市美嘉化工有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十）其他需要披露的重要事项

1. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在抚州市美嘉化工有限公司未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）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师不承担责任；

（三）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资产评估报告的使用人；

（四）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。

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章方可正式使用；



（七）本评估结论是在以 2021 年 10 月 31 日为评估基准日时，对江西广德环保公司委托评估房地产市场价值的客观公允反映。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。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2021 年 10 月 31 日起至 2022 年 10 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，江西广德环保公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2021 年 11 月 26 日，评估报告日是专业意见形成日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一：资产评估明细表；
- 附件二：《江西省广德环保科技股份有限公司第三届董事会第八次会议决议》
复印件；
- 附件三：委托人及产权持有单位《法人营业执照》复印件；
- 附件四：产权资料
- 附件五：《委托人及产权持有单位的承诺函》原件；
- 附件六：《签字资产评估师承诺函》原件；
- 附件七：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件八：评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件九：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；
- 附件十：参加本评估项目的人员名单。



资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年10月31日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：抚州市美嘉化工有限公司

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	-	-	-	-
2 非流动资产	-	1,217.68	1,217.68	
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	-	885.69	885.69	
9 在建工程	-	51.22	51.22	
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	-	280.77	280.77	
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	-	1,217.68	1,217.68	
21 流动负债	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债总计	-	-	-	-
24 净资产（所有者权益）	-	1,217.68	1,217.68	

评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年10月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：抚州市美嘉化工有限公司				金额单位：人民币元	
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	持有待售资产	-	-	-	
12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
13	其他流动资产	-	-	-	
14	二、非流动资产合计	-	12,176,808.00	12,176,808.00	
15	可供出售金融资产	-	-	-	
16	持有至到期投资	-	-	-	
17	长期应收款	-	-	-	
18	长期股权投资	-	-	-	
19	投资性房地产	-	-	-	
20	固定资产	-	8,856,937.00	8,856,937.00	
21	在建工程	-	512,160.00	512,160.00	
22	工程物资	-	-	-	
23	固定资产清理	-	-	-	
24	生产性生物资产	-	-	-	
25	油气资产	-	-	-	
26	无形资产	-	2,807,711.00	2,807,711.00	
27	开发支出	-	-	-	
28	商誉	-	-	-	
29	长期待摊费用	-	-	-	
30	递延所得税资产	-	-	-	
31	其他非流动资产	-	-	-	
32	三、资产总计	-	12,176,808.00	12,176,808.00	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年10月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：抚州市美嘉化工有限公司				金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
33	四、流动负债合计	-	-	-	-
34	短期借款	-	-	-	-
35	交易性金融负债	-	-	-	-
36	应付票据	-	-	-	-
37	应付账款	-	-	-	-
38	预收款项	-	-	-	-
39	应付职工薪酬	-	-	-	-
40	应交税费	-	-	-	-
41	应付利息	-	-	-	-
42	应付股利	-	-	-	-
43	其他应付款	-	-	-	-
44	持有待售负债	-	-	-	-
45	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
46	其他流动负债	-	-	-	-
47	五、非流动负债合计	-	-	-	-
48	长期借款	-	-	-	-
49	应付债券	-	-	-	-
50	长期应付款	-	-	-	-
51	专项应付款	-	-	-	-
52	预计负债	-	-	-	-
53	递延所得税负债	-	-	-	-
54	其他非流动负债	-	-	-	-
55	六、负债总计	-	12,176,808.00	12,176,808.00	-
56	七、净资产	-	-	-	-

评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



固定资产评估汇总表

评估基准日：2021年10月31日

表4-6

被评估单位（或者产权持有单位）：抚州市美嘉化工有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	10,123,075.50	8,856,937.00	10,123,075.50	8,856,937.00		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	10,123,075.50	8,856,937.00	10,123,075.50	8,856,937.00		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-办公设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-7	固定资产-土地合计	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	-	-	10,123,075.50	8,856,937.00	10,123,075.50	8,856,937.00		
	减：固定资产减值准备					-	-		
	固定资产	-	-	10,123,075.50	8,856,937.00	10,123,075.50	8,856,937.00		

江西省广德环保科技股份有限公司
第三届董事会第八次会议决议



江西省广德环保科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2021年10月27日上午在公司会议室召开了公司第三届董事会第八次会议。会议应到董事5名，实到董事4名，董事李绍松因病缺席，未委托其他董事代为表决。本次会议的召集、召开及表决程序符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的规定。

本次会议由董事长甘力南先生主持，经与会董事认真审议，以投票表决的方式逐项通过如下决议：

一、审议通过了《关于<江西省广德环保科技股份有限公司股票定向发行说明书>的议案》

表决结果：赞成：4票；弃权：0票；反对0票。

回避表决情况：无回避表决情况。

以上议案需提交公司股东大会审议。



二、审议通过了《关于修改<公司章程>的议案》

表决结果：赞成：4票；弃权：0票；反对0票。

回避表决情况：无回避表决情况。

以上议案需提交公司股东大会审议。

三、审议通过了《关于设立募集资金专项账户并签订<募集资金三方监管协议>的议案》

表决结果：赞成：4票；弃权：0票；反对0票。

回避表决情况：无回避表决情况。

以上议案需提交公司股东大会审议

四、审议通过了《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》

表决结果：赞成：4票；弃权：0票；反对0票。

回避表决情况：无回避表决情况。

以上议案需提交公司股东大会审议

五、审议通过了《关于借入广昌县人民政府产业扶持资金的议案》

表决结果：赞成：4票；弃权：0票；反对0票。

回避表决情况：无回避表决情况。

以上议案无需提交公司股东大会审议

六、审议通过了《关于购买抚州市美嘉化工有限公司闲置土地及厂房的议案》

表决结果：赞成：4票；弃权：0票；反对0票。

回避表决情况：无回避表决情况。

以上议案无需提交公司股东大会审议

七、审议通过了《关于提议召开2021年第四次临时股东大会的议案》

表决结果：赞成：4票；弃权：0票；反对0票。

回避表决情况：无回避表决情况。

以上议案无需提交公司股东大会审议

（以下无正文）

江西省广德环保科技股份有限公司 第三届董事会第八次会议决议

(本页无正文,为《江西省广德环保科技股份有限公司第三届董事会第八次会议决议》之签署页)

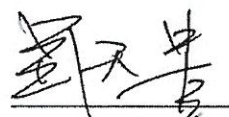
出席会议董事签名:



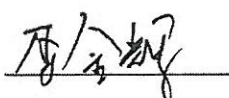
甘力南



李绍松



罗天贵



李金辉



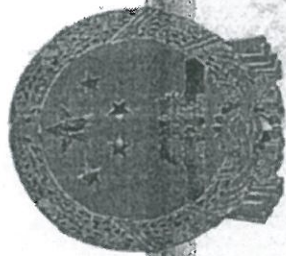
邱贤华

江西省广德环保科技股份有限公司

2021年【10】月【27】日

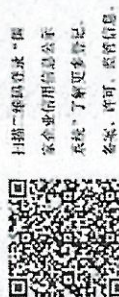


证照编号: F0010055553



营业执照

统一社会信用代码
91361000556008737F



扫描二维码
国家企业信用信息公示系
系统"了解更多登记、
备案、许可、监管信息。

名称 江西省广德环保科技有限公司(非上市、自然人投资或控股)

类型 股份有限公司
法定代表人 甘力南

经营范围 《国家危险废物名录》所列表面处理废物(HW17)、含铜废物(HW22)、废酸(HW34)、含镍废物(HW46)、其他废物(HW49)、收集、贮存、利用(凭许可证经营)、金属废料和碎屑的回收、加工处理及销售、非金属材料、金属废料和碎屑的回收、加工处理及销售(国家有专项规定的,从其规定);货物或技术进出口业务(国家禁止或限制进出口的货物和技术除外)。

注册资本 肆仟贰佰玖拾捌万元整
成立日期 2010年05月25日
营业期限 2010年05月25日至长期
住所 江西省抚州市广昌县广昌工业园区



登记机关

2021



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证照编号: F3020Q4774



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91361030553506175M

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
督信息。



名称	抚州市美嘉化工有限公司	注册资本	伍拾万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2010年04月08日
法定代表人	陈佩红	营业期限	2010年04月08日至长期
经营范围	化工产品(不含危险化学品、监控化学品、易制毒化学品、化学试剂、食品用化工产品)、印刷设备及器材、五金制品、电器、纸制品、金属材料、玻璃工艺产品及配件生产、销售;货物或技术的进出口(国家禁止或限制进出口的货物和技术除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展统计经营活动)**		
住所	江西省抚州市广昌县工业园区		



登记机关

29日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

国用 (2010) 第 3435 号

土地使用权人	抚州市美嘉化工有限公司				
座落	广昌县盱江镇工业园区				
地号	01-01-01-0108	图号	5875.25-883		
地类(用途)	工业用地	取得价格			
使用权类型	出让	终止日期	2060年09月11日		
使用权面积	47588.33 M ²	其中	独用面积		
			分摊面积		

记 事

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

证书监制机关



Nº



广昌县人民政府 (章)
2010年11月05日

此复印件与原件一致
使用,其他用途无效。
年 月 日

关于无产权证房屋的情况说明和承诺

本公司现纳入评估范围的房屋 7 栋（项）无房屋产权证，建筑面积合计为 9,042.75 m²，为公司自建的厂房、仓库等，，因工程项目于 2016 年 6 月已停工，未办理产权登记，目前无法提供产权证（见附件 1：无证房屋明细表），均为本公司所有。产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷，本公司承担全部责任。


抚州市美嘉化工有限公司
二〇二一年十一月十五日



附件 1:

抚州市美嘉化工有限公司无证房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建造时间	单位	建筑面积	备注
1	门卫室	砖混	2016 年 3 月	m ²	42.75	
2	仓库 1	钢混	2016 年 3 月	m ²	750.00	
3	仓库 2	钢混	2016 年 3 月	m ²	750.00	
4	仓库 3	钢混	2016 年 3 月	m ²	750.00	
5	仓库 4	钢混	2016 年 3 月	m ²	750.00	
6	厂房 5	钢混	2016 年 3 月	m ²	3,000.00	
7	厂房 6	钢混	2016 年 3 月	m ²	3,000.00	
合 计					9042.75	



扫描全能王 创建

委托人及产权持有者承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限公司：

因拟资产转让事宜，我公司委托中铭国际资产评估（北京）有限公司对该经济行为所涉及的部分资产在评估基准日2021年10月31日的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为资产占有方，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的公司生产经营等资料是客观真实、科学合理的；
- 6、截至评估基准日，本公司有关资产的抵押、质押、担保、未决诉讼等或有事项及租赁事项在“关于进行评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
- 7、纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：江西省广德环保科技有限公司

法定代表人：



年 月 日

产权持有者：抚州市美嘉化工有限公司

法定代表人：



日



扫描全能王 创建

资产评估师承诺函

江西省广德环保科技股份有限公司

受贵公司委托，我们对江西省广德环保科技股份有限公司拟资产收购事宜所涉及的抚州市美嘉化工有限公司位于广昌县盱江镇工业园区的土地、房产及在建工程以 2021 年 10 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的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。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年十一月二十六日



此件与原件相符，再次复印无效
仅供使用



营业执照

(副本)
(4-1)

统一社会信用代码
9111010267820666X7



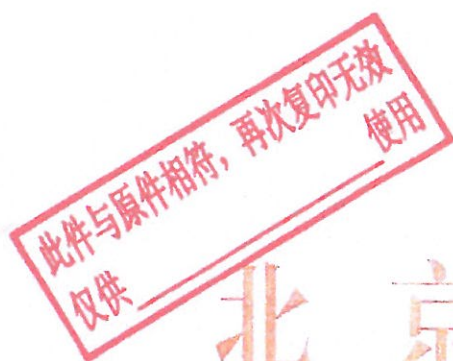
名称 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 刘建平

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。(市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元
成立日期 2008年08月06日
营业期限 2008年08月06日至长期
住所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼4至15层101内15层2180C室



登记机关



北京市财政局

京财资评备〔2021〕0084号

变更备案公告



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司法定代表人由胡梅根变更为刘建平。

二、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司股东由黄世新（资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（资产评估师证书编号：11001615）、胡梅根（资产评估师证书编号：36000281）、张晓君、廖惠熙（资产评估师证书编号：11030085）、柳春（资产评估师证书编号：45030034）、施韵波（资产评估师证书编号：13000143）、王荣（资产评估师证书编号：22040069）、陈峰（资产评估师证书编号：36000272）、周霖（资产评估师证书编号：33001001）、柳秋莲（资产评估师证书编号：15060037）、胡利勇（资产评估



师证书编号: 11000875), 变更为黄世新(资产评估师证书编号: 11001606)、刘建平(资产评估师证书编号: 11001615)、胡梅根(资产评估师证书编号: 36000281)、张晓君、蔺守和(资产评估师证书编号: 13140032)、柳春(资产评估师证书编号: 45030034)、冯光灿(资产评估师证书编号: 14000180)、王荣(资产评估师证书编号: 22040069)、陈峰(资产评估师证书编号: 36000272)、周霁(资产评估师证书编号: 33001001)、柳秋莲(资产评估师证书编号: 15060037)、李彦涛(资产评估师证书编号: 41000851)、徐烈贞(资产评估师证书编号: 39070006)、韩文金(资产评估师证书编号: 37070163)、郭叶黎(资产评估师证书编号: 47190006)、李军(资产评估师证书编号: 45160007)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



2021年8月9日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：谢惠芳

性别：女

登记编号：39200033



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有
限责任公司厦门分公司

初次执业登记日期：2020-05-07

年检信息：通过(2021-04-15)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-05-24

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：陈章弟

性别：男

登记编号：39080005



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有
限责任公司厦门分公司

初次执业登记日期：2008-03-07

年检信息：通过（2021-04-15）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-05-24

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>

**江西省广德环保科技股份有限公司拟资产收购事宜所
涉及的抚州市美嘉化工有限公司土地、房产及在建工程
参加评估人员名单**

陈章弟	资产评估师
谢惠芳	资产评估师
涂若玲	资产评估师

