

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服务有限公司
一宗商服用地项目
评估报告

国融兴华评报字[2017]第 080050 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 09 月 01 日



评估报告目录

评估报告目录	1
资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
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.....	5
二、评估目的.....	6
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.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	16
十四、评估机构和资产评估师签章.....	17
附件	18

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服务有限公司 一宗商服用地项目 评估报告摘要

国融兴华评报字[2017]第 080050 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服务有限公司一宗商服用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服务有限公司位于玉田县后湖工业聚集区面积为 57 亩的一宗商服用地使用权，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服务有限公司位于玉田县后湖工业聚集区面积为 57 亩的一宗商服用地使用权市场价值。

评估范围是唐山中再生环保科技服务有限公司位于玉田县后湖工业聚集区面积为 57 亩的一宗商服用地使用权。

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：本项目采用资产基础法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用资产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服务有限公司的纳入评估范围的一宗商服用途土地账面值为 2,161.31 万元，评估价值为 1,603.60 万元，评估减值 557.71 万元，减值率 25.80 %。

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 09 月 01 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 一宗商服用地项目 评估报告正文

国融兴华评报字[2017]第 080050 号

中再生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一宗商服用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生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：中再生资源环境股份有限公司

统一信用代码：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、矿产品、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：911302290894164667

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，信息咨询服务，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）。

（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 57 亩的一宗商服用地使用权，本次评估系为中

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。

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 57 亩的一宗商服用地使用权市场价值。

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 57 亩的一宗商服用地使用权。详见下表：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
4-12	无形资产	21,613,076.18
	合 计	21,613,076.18

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应对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、《中华人民共和国土地管理法》;

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

4、《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》;

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

6、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号2006年);

7、其它相关的法律法规文件。

(三)评估准则依据

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、委托方与产权持有单位承诺函；
- 3、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、评估基准日银行贷款利率；
- 2、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 3、产权持有单位提供的其它评估相关资料。

(六)其他参考依据

- 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。其前提条件是：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、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估价。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：

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

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。

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和评价，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。

(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一宗商服用途土地账面值为 2,161.31 万元，评估价值为 1,603.60 万元，评估减值 557.71 万元，减值率 25.80 %。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	2,161.31	1,603.60	-557.71	-25.80
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	-	-	-	-
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	2,161.31	1,603.60	-557.71	-25.80
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	2,161.31	1,603.60	-557.71	-25.80
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）	2,161.31	1,603.60	-557.71	-25.80

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、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对评估对象可实现价格的保证。

5、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。

6、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 09 月 01 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09月01日