

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

唐山中再生仓储物流有限公司拟收购  
唐山中再生环保科技有限公司部分在建工程评估项目

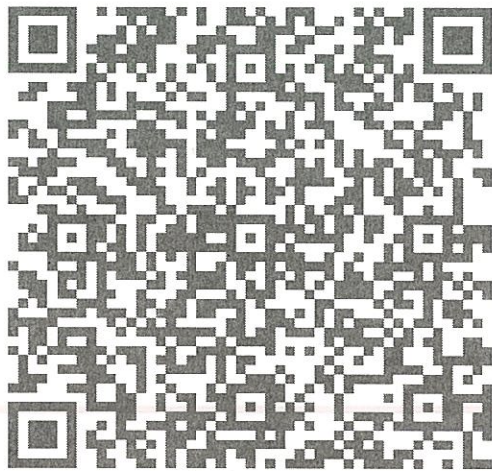
# 资产评估报告

卓信大华评报字(2019)第 8424 号  
(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一九年四月九日

# 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： 1111030005201900068

资产评估报告名称： 唐山中再生仓储物流有限公司拟收购唐山中再生  
环保科技服务有限公司部分在建工程评估项目

资产评估报告文号： 卓信大华评报字(2019)第8424号

资产评估机构名称： 北京卓信大华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 赵新明(资产评估师)、闫松(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。

# 目录

□声明.....	1
□资产评估报告摘要.....	3
□资产评估报告正文.....	5
一、    委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人概况.....	5
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.....	8
五、    评估基准日.....	8
六、    评估依据.....	8
七、    评估方法.....	12
八、    评估程序实施过程和情况.....	12
九、    评估假设.....	13
十、    评估结论.....	14
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.....	17
□附件	

## 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、行政法规规定和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。

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。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有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。

五、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。

六、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。

七、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。

# 唐山中再生仓储物流有限公司拟收购 唐山中再生环保科技有限公司部分在建工程评估项目 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受唐山中再生仓储物流有限公司的委托，对唐山中再生环保科技有限公司部分在建工程进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

**经济行为：**唐山中再生仓储物流有限公司拟收购唐山中再生环保科技有限公司部分在建工程。

**评估目的：**对唐山中再生仓储物流有限公司拟收购资产所涉及唐山中再生环保科技有限公司的部分在建工程在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

**评估对象和评估范围：**评估对象为委托人指定的唐山中再生环保科技有限公司部分在建工程；评估范围为评估基准日唐山中再生环保科技有限公司申报的部分在建工程资产。

**价值类型：**评估对象在持续经营前提下的市场价值。

**评估基准日：**2018年12月31日。

**评估方法：**成本法。

**评估结论：**本资产评估报告选用成本法之评估结果为评估结论，即：唐山中再生环保科技有限公司申报的部分在建工程评估结果为人民币1,670.12万元。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

**评估结论使用有效期：**本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过一年，需重新进行资产评估。

**对评估结论产生影响的特别事项内容：**资产评估报告的使用人应注意本报告

正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上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  
评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

# 唐山中再生仓储物流有限公司拟收购 唐山中再生环保科技有限公司部分在建工程评估项目 资产评估报告正文

卓信大华评报字（2019）第 8424 号

唐山中再生仓储物流有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司（单位）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对唐山中再生仓储物流有限公司拟收购资产行为（事宜）涉及的唐山中再生环保科技有限公司部分在建工程在 2018 年 12 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、产权持有单位及其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为唐山中再生仓储物流有限公司，产权持有单位为唐山中再生环保科技有限公司，其他资产评估报告使用人为相关监管机构。

### （一）委托人

企业名称：唐山中再生仓储物流有限公司

法定住所：河北省唐山市玉田县后湖工业聚集区

经营场所：河北省唐山市玉田县后湖工业聚集区

法定代表人：王洪志

注册资本：2500.00 万人民币

主要经营范围：普通货物道路运输、集装箱道路运输；国内货运代理、搬运装卸、信息配载、仓储服务（不含危险品）、汽车租赁。（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

### 1、基本情况

企业名称：唐山中再生环保科技服务有限公司

法定住所：玉田县后湖工业聚集区

经营场所：玉田县后湖工业聚集区

法定代表人：王久军

注册资本：2500.00 万人民币

唐山中再生环保科技服务有限公司于 2013 年 12 月 31 日在玉田县工商行政管理局登记成立，初始注册资本 2500 万元。主要经营废弃电器电子产品拆解加工、报废汽车拆解、废旧钢铁分拣加工、报废含汞荧光灯管回收处理、废旧塑料加工等项目。

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，唐山中再生环保科技服务有限公司股东为中国再生资源开发有限公司、唐山市再生资源有限公司和河北君诚投资有限责任公司三家股东。

唐山中再生环保科技服务有限公司设董事会，由 5 人构成，设监事 1 名，由股东委派，公司下设办公室、财务部、综管部、废钢项目部 4 个部门及 2 家全资子公司和一个分公司。

### 2、评估基准日委估资产状况

委托评估资产位于河北玉田县后湖经济开发区，11#、12#车间均建成于 2018 年 12 月，建筑面积 9262.07 平方米，单层，建筑高度 7.2 米。钢筋混凝土独立基础，H 型钢组合门型钢架，C 型钢梁、檩条、支撑，1.2 米以下烧结页岩砖围护，上部单层彩钢板围护，屋面单层彩钢板，聚碳酸酯采光带，细石混凝土地面，金刚砂面层，彩钢电动推拉门，塑钢窗。安装工程有电气、消防设施。截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，申报的在建工程已经完工，但尚未办理竣、验收。

### 3、委托人和产权持有单位之间的关系

产权持有单位与委托人实际控制人均为中华全国供销合作总社。本次交易行为构成关联交易。

## 二、评估目的

根据《关于启动收购唐山中再生环保科技有限公司部分在建工程前期工作的说明》，唐山中再生仓储物流有限公司拟收购资产之目的所涉及唐山中再生环保科技有限公司部分在建工程。本次评估目的是对唐山中再生仓储物流有限公司拟收购资产之目的所涉及唐山中再生环保科技有限公司部分在建工程在评估基准日 2018 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及唐山中再生环保科技有限公司申报的部分在建工程。

评估范围为评估基准日唐山中再生环保科技有限公司申报的部分在建工程，账面价值为 636.36 万元。在建工程所占用土地不纳评估范围。

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施资产收购之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

申报的在建工程资产情况：产权持有单位申报的在建工程共计两项，分别为信息物流集散交易中心 11#车间和 12#车间，均位于河北省唐山市玉田县后湖工业聚集区唐山中再生环保科技有限公司厂区内。11#和 12#车间结构、面积完全相同。11#车间和 12#车间门型钢架结构，单层，建筑高度 7.2 米，长度 189.68 米，宽度 48.83 米，建筑面积 9262.07 平方米，2 跨布置，跨度 24.42 米，柱距

7.2 米。钢筋混凝土独立基础，H 型钢组合门型钢架，C 型钢梁、檩条、支撑，1.2 米以下烧结页岩砖围护，上部单层彩钢板围护，屋面单层彩钢板，聚碳酸酯采光带，细石混凝土地面，金刚砂面层，彩钢电动推拉门，塑钢窗。安装工程有电气、消防设施。截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，申报的在建工程已经完工，但尚未办理竣、验收。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。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

本项目评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托人协商，最终由委托人确定评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

本次评估基准日为一个（年）度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、汇率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

(一) 经济行为依据

- 1、《关于启动收购唐山中再生环保科技服务有限公司部分在建工程前期工作的说明》；
- 2、委托人与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国公司法》；
- 4、《中华人民共和国证券法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、国务院【2003】第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 7、国资委【2005】第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 8、国资产权【2006】274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 9、国资产权【2009】941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 10、国资发产权【2010】71 号《中央企业资产评估项目核准工作指引》；
- 11、国资发产权【2011】68 号《关于规范中央企业选聘评估机构工作的指导意见》；
- 12、国资发产权【2013】64 号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 13、国资委、财政部【2016】第 32 号令《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 14、财政部令第 86 号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 15、国资发产权【2016】41 号《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》；

- 16、国资委、财政部【2003】第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 17、国资发产权【2005】8号《企业国有产权向管理层转让暂行规定》；
- 18、国资发产权【2006】306号《关于企业国有产权转让有关事项的通知》；
- 19、国资发产权【2009】20号《企业国有产权交易操作规则》；
- 20、国资发产权【2010】11号《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》；
- 21、国资发产权【2011】121号《关于中央企业国有产权置换有关事项的通知》；
- 22、国资发产权【2013】78号《关于中央企业资产转让进场交易有关事项的通知》；
- 23、其他相关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2017】31号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 4、中评协【2017】32号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 5、中评协【2017】33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 6、中评协【2017】34号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 7、中评协【2017】35号《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》；
- 8、中评协【2017】38号《资产评估执业准则--不动产》；
- 9、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 10、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 11、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；

#### （四）权属依据

- 1、国有土地使用证（土地使用权出让合同）；
- 2、相关合同、发票；
- 3、其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、相关参数资料等；
- 2、评估基准日中国人民银行贷款利率；
- 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、《全国统一建筑工程预算工程量计算规则》GJDGZ-101-1995；
- 5、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》GYD--901-2002；
- 6、《全国统一安装工程预算工程量计算规则》GYDGZ-201-2000；
- 7、建设工程工程量清单计价规范《GB50500-2008》；
- 8、《唐山工程建设造价信息 2018 年第 12 期》；
- 9、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 10、财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 11、财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 12、国家税务总局公告【2016】14号《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》；
- 13、国家税务总局公告【2016】16号《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》；
- 14、河北省 2012 年相关计价定额；
- 15、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、产权持有单位提供的资产评估申报明细表；

- 2、工程建设有关技术资料；
- 3、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 4、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 5、其它与评估有关的资料。

## 七、评估方法

根据评估目的、评估对象现实状况、可获取的资料等因素综合考虑，本次评估采用成本法。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测委估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到委估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

## 八、评估程序实施过程和情况

1、委托人为实现资产收购之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对唐山中再生环保科技服务有限公司申报的部分在建工程进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

2、按照资产评估准则——评估程序的规定，向产权持有单位提供资产评估所需申报资料，指导产权持有单位清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，核实企业申报的

评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

## 九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

1、假设评估基准日后产权持有单位持续经营。

2、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，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，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。

3、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。

4、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

6、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。

7、资产原地续用假设。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9、本次评估结果没有考虑通货膨胀因素。



## 十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后,对委托人拟实施资产之目的所涉及唐山中再生环保科技服务有限公司部分在建工程在 2018 年 12 月 31 日所表现的市场价值,得出如下评估结论:

纳入评估范围的建工程资产账面价值 636.36 万元,评估价值为 1,670.12 万元,评估增值 1,033.76 万元,增值率 162.45%。

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1、截止评估基准日,纳入评估范围内的在建工程所占用宗地土地证号为【玉田国用(2014)第(290)号】,证载权利人为唐山中再生环保科技服务有限公司,宗地面积为 38000 平米,证载土地剩余使用年限至 2052 年 5 月 8 日到期,截止评估基准日,该宗地在玉田县农村信用合作联社为 3000 万元贷款提供担保,解押时间为 2019 年 1 月。

2、纳入评估范围的在建工程的承办单位为产权持有单位唐山中再生环保科技服务有限公司,施工单位为河北荣硕建筑工程公司,截止评估基准日,唐山中再生环保科技服务有限公司已向在建工程的施工方河北荣硕建筑工程公司支付 700 万元在建工程款,剩余款项尚未支付,本次评估结论未考虑未付工程款对于委估在建工程价值的影响。

3、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,而是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

4、对委托人和产权持有单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项,在

委托人和产权持有单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

5、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

6、在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及产权持有单位未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

7、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2、资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

3、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。

4、 资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案,则在取得批复后方可正式使用。

5、 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定,未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

6、 资产评估报告使用有效期为一年,即自本报告载明的评估基准日2018年12月31日起至2019年12月29日止,超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

7、 资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有,国家法律、法规另有规定的除外。

### 十三、 评估报告日

二〇一九年四月九日。

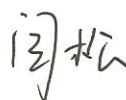
资产评估师：



(赵新明)



资产评估师：



(闫松)



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一九年四月九日



(本报告需在评估结论页和本签章同时盖章及骑缝章时生效)