

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

奎山冀东水泥有限公司拟减资项目

# 资产评估报告

天兴评报字[2018]第 1559 号

(共 3 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司  
**PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD**

二〇一八年十二月五日

## 目录

声明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位和业务委托合同约定的其他评估报告使用者概况..	5
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	12
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	25
九、评估假设.....	27
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	30
十二、评估报告的使用限制说明.....	32
十三、评估报告日.....	33
评估报告附件.....	35

## 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。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对其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。

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。

## 奎山冀东水泥有限公司拟减资项目 评估报告摘要

天兴评报字[2018]第 1559 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受唐山冀东水泥股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对唐山冀东水泥股份有限公司拟对奎山冀东水泥有限公司减资事宜涉及的奎山冀东水泥有限公司的股东全部权益在 2018 年 8 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、评估目的：根据北京金隅集团股份有限公司经理办公会议纪要（2018 年 12 月 3 日 2018 年第 45 次经理办公会），唐山冀东水泥股份有限公司拟减资退出奎山冀东水泥有限公司，需要对奎山冀东水泥有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：奎山冀东水泥有限公司股东全部权益。

三、评估范围：奎山冀东水泥有限公司全部资产和负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 8 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

在评估基准日持续经营假设前提下，经资产基础法评估，奎山冀东总资产账面价值为 120,281.07 万元，评估价值为 128,882.14 万元，增值额为 8,601.07 万元，增值率为 7.15%；总负债账面价值为 16,189.32 万元，评估价值为 16,060.59 万元，增值额为 -129.31 万元，增值率为 -0.80%；净资产账面价值为 104,091.17 万元，评估价值为 112,821.55 万元，增值额为 8,730.38 万元，增值率为 8.39%。

评估汇总情况详见下表：

### 资产基础法评估结果汇总表

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	92,870.56	93,047.23	176.67	0.19
2 非流动资产	27,410.51	35,834.91	8,424.40	30.73
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	18,601.16	26,544.98	7,943.82	42.71
6 在建工程	37.83	37.83	-	-
7 无形资产	7,820.93	8,301.50	480.57	6.14
8 无形资产—土地使用权	7,820.54	8,300.00	479.46	6.13
9 其他	950.59	950.59	-	-
10 <b>资产总计</b>	<b>120,281.07</b>	<b>128,882.14</b>	<b>8,601.07</b>	<b>7.15</b>
11 流动负债	16,060.59	16,060.59	-	-
12 非流动负债	129.31	-	-129.31	-100.00
13 <b>负债总计</b>	<b>16,189.90</b>	<b>16,060.59</b>	<b>-129.31</b>	<b>-0.80</b>
14 <b>净资产（所有者权益）</b>	<b>104,091.17</b>	<b>112,821.55</b>	<b>8,730.38</b>	<b>8.39</b>

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注：

本次评估结论未考虑由于控股权因素产生的溢价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2018 年 8 月 31 日起，至 2019 年 8 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

## 奎山冀东水泥有限公司拟减资项目 评估报告正文

天兴评报字[2018]第 1559 号

### 唐山冀东水泥股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对唐山冀东水泥股份有限公司拟对奎山冀东水泥有限公司减资事宜涉及的奎山冀东水泥有限公司的股东全部权益在 2018 年 8 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、被评估单位和业务委托合同约定的其他评估报告使用者概况

#### (一) 委托人概况

##### 1. 基本信息

统一社会信用代码：91130200104364503X

企业名称：唐山冀东水泥股份有限公司（以下简称：冀东水泥）

类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

股票代码：SZ000401

法定代表人：姜长禄

注册资本：134752.291400 万人民币

成立日期：1994 年 5 月 8 日

营业期限：长期

登记机关：唐山市工商行政管理局

核准日期：2017 年 09 月 15 日

登记状态：开业

住所：河北省唐山市丰润区林荫路

经营范围：硅酸盐水泥、熟料及相关建材产品的制造、销售；塑料编织袋加工、销售；水泥设备制造、销售、安装及维修；煤炭批发；相关技术咨询、服务、普通货运，货物专用运输（罐式）；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；在规定的采区内从事水泥用灰岩的开采；石灰石销售。（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）。

## 1. 公司简介

唐山冀东水泥股份有限公司是由冀东发展集团有限责任公司（以下简称冀东发展集团）作为独家发起人设立的股份公司。冀东水泥于 1994 年 5 月 8 日成立，成立时注册资本为人民币 323,601 千元。

1996 年 5 月 30 日本公司发行社会公众股 60,000 千股（A 股），每股面值人民币 1 元，1996 年 6 月在深圳证券交易所挂牌上市，注册资本变更为人民币 400,000 千元。

冀东水泥经 1997 年 7 月按 10:3 的比例向全体股东配售新股，1998 年 5 月向全体股东每 10 股转增 8 股，2000 年 3 月每 10 股配 3 股，以及 2004 年 2 月每 10 股配 3 股后总股本变更为 962,771 千股，注册资本变更为人民币 962,771 千元。

冀东水泥于 2006 年 5 月 24 日完成了股权分置改革，非流通股股东按每 10 股流通股送 3.2 股的比例向流通股股东共计支付了 111,827 千股的对价，注册资本不变。

2008 年 6 月 10 日，冀东水泥采取非公开发行股票方式向 6 名特定投资者发行股份 250,000 千股，注册资本变更为 1,212,771 千股。

2011 年 10 月 25 日，冀东水泥向境外战略投资者 Diamondrock Investment

Limited（菱石投资有限公司）非公开发行人民币普通股 134,752 千股，注册资本变更为 134,752 千股。

截至 2018 年 6 月 30 日，冀东水泥总股本为 1,347,523 千股。其中有限售条件股份 306,088 股，占总股本的 0.2%；无限售条件股份 1,347,216,826 股，占总股本的 99.98%。

冀东水泥之母公司为冀东发展集团。2016 年 5 月 31 日，北京金隅集团股份有限公司（以下简称金隅集团）、唐山市国资委与冀东发展集团签订的增资扩股协议，由金隅集团对冀东发展集团增资并持有冀东集团 45%的股份；同时金隅集团与中泰信托有限责任公司签订股权转让协议，金隅集团收购中泰信托持有的冀东发展集团 10%的股份。本次收购完成后，金隅集团持有冀东集团 55%的股份，本次交易于 2016 年 10 月完成。

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：奎山冀东水泥有限公司（以下简称“奎山冀东”）

注册地址：河北省隆尧县山口镇

法定代表人：宋社平

注册资本：90000 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立时间：2009-10-26

社会统一信用代码：911305256958719443

经营范围：水泥、水泥熟料及相关建材产品的生产、销售；与水泥相关的技术咨询、技术服务；机械设备及配件生产加工销售；水泥助磨剂生产加工销售。（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）。

### 2. 公司简介

奎山冀东水泥有限公司系由唐山冀东水泥股份有限公司、奎山实业集团有限公司（曾用名河北奎山投资有限公司、奎山投资集团有限公司）共同出资组建的有限责任公司，于 2009 年 10 月 22 日成立。注册资本 24900 万元，实收资本 24900



万元。本次出资经河北鸿翔会计师事务所验资，并出具“冀鸿翔设字(2009)第 1035 号”验资报告。股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资		实缴出资	
			金额(万元)	持股比例(%)	金额(万元)	持股比例(%)
1	唐山冀东水泥股份有限公司	货币	14940	60%	14940	60%
2	奎山实业集团有限公司	土地使用权	9960	40%	9960	40%
合计			<b>24900</b>	<b>100%</b>	<b>24900</b>	<b>100%</b>

2009 年 12 月 11 日，奎山冀东水泥有限公司吸收合并协议的规定，由隆尧县奎山水泥有限公司的股东宋社平、宋素云、李志敏、宋辉、宋荣以其拥有的隆尧县奎山水泥有限公司净资产出资；唐山冀东水泥股份有限公司以货币出资人民币 39060 万元，合计增加注册资本人民币 65100 万元。本次增资经河北鸿翔会计师事务所验资，并出具“冀鸿翔变字(2009)第 1046 号”验资报告，增资后股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资		实缴出资	
			金额(万元)	持股比例(%)	金额(万元)	持股比例(%)
1	奎山实业集团有限公司	土地使用权	9960	11.07%	9960	11.07%
2	唐山冀东水泥股份有限公司	货币	54000	60%	54000	60%
3	宋社平	净资产	24998.40	27.77%	24998.40	27.77%
4	宋素云	净资产	260.40	0.29%	260.40	0.29%
5	李志敏	净资产	260.40	0.29%	260.40	0.29%
6	宋辉	净资产	260.40	0.29%	260.40	0.29%
7	宋荣	净资产	260.40	0.29%	260.40	0.29%
合计			<b>90000</b>	<b>100%</b>	<b>90000</b>	<b>100%</b>

2009 年 12 月 20 日，根据股东会决议和修改后的章程，奎山冀东水泥有限公司申请减少注册资本人民币 25046 万元，其中减少唐山冀东水泥股份有限公司出资 15027.60 万元、减少奎山实业集团有限公司出资 10018.40 万元。本次减少注册资本由河北鸿翔会计师事务所验资，并出具“冀鸿翔变字(2010)第 1013 号”验资报告。股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资		实缴出资	
			金额(万元)	持股比例(%)	金额(万元)	持股比例(%)
1	唐山冀东水泥股份有限公司	货币	38972.40	60%	38972.40	60%
2	奎山实业集团有限公司	土地使用权	25891.60	40%	25891.60	40%
合计			<b>64954.00</b>	<b>100%</b>	<b>64954.00</b>	<b>100%</b>

2010年9月15日,根据股东会决议、章程修订案、股东的增资扩股协议及相关股权转让协议,奎山冀东水泥有限公司股东唐山冀东水泥股份有限公司及奎山实业集团有限公司以持有的临城冀东水泥有限公司的股权出资的增资方式申请增加注册资本人民币25046万元。其中:河北奎山集团水泥有限公司持有的临城奎山冀东水泥有限公司40%的股权折合人民币10018.40万元,唐山冀东水泥股份有限公司持有的临城奎山冀东水泥有限公司60%的股权折合人民币15027.60万元。本次增资经河北鸿翔会计师事务所验资,并出具“冀鸿翔变字(2010)第1054号”验资报告。

序号	股东名称	出资方式	认缴出资		实缴出资	
			金额(万元)	持股比例(%)	金额(万元)	持股比例(%)
1	唐山冀东水泥股份有限公司	股权	54000	60%	54000	60%
2	奎山实业集团有限公司	股权	36000	40%	36000	40%
合计			<b>90000</b>	<b>100%</b>	<b>90000</b>	<b>100%</b>

截至评估基准日2018年8月31日,奎山冀东水泥有限公司股权结构如下表所示:

序号	股东名称	出资方式	认缴出资		实缴出资	
			金额(万元)	持股比例(%)	金额(万元)	持股比例(%)
1	唐山冀东水泥股份有限公司	股权	54000	60%	54000	60%
2	奎山实业集团有限公司	股权	36000	40%	36000	40%
合计			<b>90000</b>	<b>100%</b>	<b>90000</b>	<b>100%</b>

### 3. 公司主要资产概况

奎山冀东水泥有限公司主要资产为一条日产 2500 吨水泥熟料生产线，建成于 2009 年 11 月，目前使用状况良好。

其中房屋建筑物主要包括办公楼、宿舍楼、水泥粉磨机房等；

构筑物主要为 1、2、3 号生料磨房、1、2 号成品库、水泥储存(及输送)仓、熟料储存（及熟料汽车散装)仓等；

管道沟槽主要是隧道、生产办公室西排水沟、水池、排水沟等；

机器设备主要包括生料磨、回转窑、辊压机、水泥管磨、AQC、SP 锅炉、汽轮发电机组、窑尾袋除尘器、辊压机等；

无形资产主要为 334,849.40 平方米土地使用权，取得于 2010 年左右。

### 4. 公司主要业务及产品介绍

奎山冀东水泥有限公司主要业务为水泥的生产和销售，主要产品包括普通 42.5 水泥和复合 32.5R 水泥等。

### 5. 近年财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

序号	项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 8 月 31 日
1	流动资产	93,697.26	83,886.24	92,870.56
2	非流动资产			
3	其中：长期股权投资	39,346.00	39,346.00	-
4	投资性房地产	-	-	-
5	固定资产	25,213.30	23,364.03	18,601.16
6	在建工程	1.97	1.97	37.83
7	无形资产	8,234.16	7,983.22	7,820.93
8	长期待摊费用	-	-	-
9	递延所得税资产	39.50	549.75	950.59
10	其他资产	-	-	-
11	<b>资产总计</b>	<b>166,532.19</b>	<b>155,131.21</b>	<b>120,281.06</b>
12	流动负债	67,346.95	51,319.98	16,060.59
13	非流动负债	142.92	122.50	129.31
14	<b>负债总计</b>	<b>67,489.87</b>	<b>51,442.48</b>	<b>16,189.90</b>
15	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>99,042.33</b>	<b>103,688.74</b>	<b>104,091.17</b>

经营成果表

金额单位：万元

项目		历史数据		
		2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
一、	营业收入	35,258.70	43,002.82	23,229.17
减：	营业成本	29,903.93	32,547.49	16,316.58
	营业税金及附加	254.43	449.49	494.38
	销售费用	350.42	502.00	2,040.21
	管理费用	3,030.01	3,406.66	2,093.24
	财务费用	320.05	121.31	1,110.95
	资产减值损失	350.21	393.66	1,603.35
加：	公允价值变动收益	-	-	-
	投资收益	-	-	12,253.94
	其他收益	-	20.42	13.61
二、	营业利润	1,099.03	5,606.00	10,873.86
加：	营业外收入	117.61	50.02	12.06
减：	营业外支出	3.93	5.38	120.17
三、	利润总额	1,212.71	5,650.64	10,765.75
减：	所得税费用	312.74	1,004.22	3,358.39
四、	净利润	899.97	4,646.41	7,407.36

上表中列示的财务数据，2016 年度和 2017 年度的数据经信永中和会计师事务所审计并出具 XYZH/2018BJSA0503 号无保留意见审计报告。2018 年 8 月 31 日数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字【2018】第 1-02812 号标准无保留意见审计报告。

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

### （四）委托人和被评估单位的关系

被评估单位是委托人的控股子公司。

## 二、评估目的

根据北京金隅集团股份有限公司经理办公会议纪要（2018 年 12 月 3 日 2018 年第 45 次经理办公会），唐山冀东水泥股份有限公司拟减资退出奎山冀东水泥有限公司，需要对奎山冀东水泥有限公司的股东全部权益进行评估，为该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

评估对象为奎山冀东水泥有限公司的股东全部权益。

#### (二) 评估范围

评估范围为奎山冀东于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 120,281.07 万元，负债账面价值 16,189.90 万元，净资产账面价值 104,091.17 万元。账面价值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字【2018】第 1-02812 号无保留意见的审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目		账面价值
		A
1	流动资产	92,870.56
2	非流动资产	27,410.51
3	其中：长期股权投资	-
4	投资性房地产	-
5	固定资产	18,601.16
6	在建工程	37.83
7	无形资产	7,820.93
8	无形资产—土地使用权	7,820.54
9	其他	950.59
10	<b>资产总计</b>	<b>120,281.07</b>
11	流动负债	16,060.59
12	非流动负债	129.31
13	<b>负债总计</b>	<b>16,189.90</b>
14	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>104,091.17</b>

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

评估范围内的资产权属清晰，为奎山冀东合法拥有。

### 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2018 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权归属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

北京金隅集团股份有限公司经理办公会议纪要（2018 年 12 月 3 日 2018 年第 45 次经理办公会）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
3. 《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修订）；
4. 《中华人民共和国证券法》（主席令第 14 号）；
5. 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
12. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企[2001]801 号）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；

15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
17. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知(京国资发[2008]5 号)；
18. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》（京国资发[2012]32 号）；
19. 《北京市属企业境外国有产权管理暂行办法》(京国资发[2012]35 号)；
20. 关于贯彻落实《企业国有资产交易监督管理办法》的意见(京国资发[2017]10 号)；
21. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
23. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
24. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
25. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
26. 《资产评估行业财政监督管理办法》中华人民共和国财政部令第 86 号；
27. 其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

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[2017]31 号）；
4. 《资产评估执业准则--资产评估报告》（中评协[2017]32 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[2017]34 号）；
7. 《资产评估执业准则--利用专家工作及报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则--企业价值》（中评协[2017]36 号）；
9. 《资产评估执业准则--不动产》（中评协[2017]38 号）；
10. 《资产评估执业准则--机器设备》（中评协[2017]39 号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；
16. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
17. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
18. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

#### **(四) 资产权属依据**

1. 国有产权登记证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
5. 房屋所有权证；
6. 机动车行驶证及登记证；
7. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
8. 其他权属文件。

#### **(五) 评估取价依据**

1. 被评估单位及子公司提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 参考关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2016]504号）；
3. 参考国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格(2002)10号）；
4. 参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；
5. 国家发展改革委员会办公厅《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. 参考《国家计委国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
7. 参考《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283）；
8. 《工程建设项目招标范围和规模标准规定》（2000年国家计委3号令）；



9. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

10. 国家税务总局颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)；

11. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32 号；

12. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

13. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；

14. 房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额；

15. 房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准；

16. 房屋建筑物所在地工程造价信息；

17. 2018 机电产品价格信息查询系统；

18. 企业提供的相关工程预决算资料；

19. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；

20. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；

21. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；

22. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；

23. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；

24. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；

25. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

26. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

27. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

28. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对

象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

## （二） 评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于与本项目被评估单位属于同一行业的上市公司，在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

综上所述，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

### (三) 评估方法介绍

#### 1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

##### (1) 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货及其他流动资产；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及递延收益。主要资产与负债评估方法如下：

1) 货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

3) 应收账款和其他应收款：评估人员首先与被评估单位及审计机构进行了充分的沟通，了解企业应收款项的特点与历史回收情况。并对各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权益的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。

5) 存货

外购存货：主要为原材料，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

产成品：产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法为主进行评估。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值；

在产品：对于可以出售的在产品采用产成品评估方法进行评估。对于完工程度较低的在产品、自制半成品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

6) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## (2) 非流动资产的评估

### 1) 房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

#### ① 房屋建筑物重置全价的确定

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

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

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综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

## ② 综合成新率的确定

A. 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：

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

其中：

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

B. 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修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%。$$

## 2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

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

### ① 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备主要为国产设备。

#### A. 重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-可抵扣增值税；（非增值税一般纳税人，以含税价作为设备购置价）

##### a) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、“机电产品价格信息网”上询价，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

##### b) 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

##### c) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

e) 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

f) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

B. 综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

a) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

### C. 评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

#### ② 车辆的评估

##### A. 车辆重置全价

车辆重置全价根据被评估单位增值税是否抵扣，分别选取含增值税购置价或不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

##### B. 综合成新率的确定

以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

##### C. 车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

#### ③ 电子设备的评估

##### A. 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

##### B. 成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

##### C. 评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

### 3) 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

由于开工时间距基准日不足三个月，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以核实无误的账面值作为评估值。

#### 4) 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。根据待估宗地的实际情况和被评估单位提供的资料、评估人员的现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，本次评估采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估。

宗地评估值=市场比较法评估值×权重+基准地价系数修正法×权重

#### 5) 其他无形资产

列入评估范围的其他无形资产为外购的软件，以不含税市场价为评估值。

#### 6) 递延所得税资产

递延所得税资产主要为计提坏账准备、存货跌价准备、固定资产减值准备引起的递延所得税资产，本次评估由于企业计提减值准备与评估确认的减值一致，因此以核实无误的账面值作为评估值。

## 2. 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

### (1) 计算模型

$$E=V-D \text{ 公式一}$$

$$V=P+C_1+C_2+E' \text{ 公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；



$C_1$ : 溢余资产评估价值;

$C_2$ : 非经营性资产评估价值;

$E'$ : 长期股权投资评估价值。

其中, 公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取:

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值, 后半部分为永续期价值(终值)

公式三中:

$R_t$ : 明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ : 明确预测期期数 1,2,3, ...,  $n$ ;

$r$ : 折现率;

$R_{n+1}$ : 永续期企业自由现金流;

$g$ : 永续期的增长率;

$n$ : 明确预测期第末年。

## (2) 模型中关键参数的确定

### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用  $\times$  (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### 2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2018 年 9 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日, 在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段 2024 年 1 月 1 日起为永续经营, 在此阶段被评估企业将保持稳

定的盈利水平。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

### 4) 付息债务评估价值的确定

付息债务为企业的集团内部借款，按其市场价值确定。

### 5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司于 2018 年 9 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人和被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### 3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现

场工作小组。

#### 4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2018 年 9 月 10 日—9 月 15 日。

### (二) 现场清查阶段

#### 1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程施工合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

评估人员对纳入评估范围的固定资产、在建工程、无形资产的产权证明文件、车辆行驶证等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

#### 2. 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

#### 3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

#### 4. 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测做准备。

通过收集相关信息，对被评估单位各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2018 年 9 月 16 日—9 月 29 日。

### **(三) 选择评估方法、收集市场信息和估算过程**

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

该阶段的工作时间为 2018 年 9 月 30 日—11 月 20 日

### **(四) 评估汇总阶段**

#### **1. 评估结果的确定**

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

#### **2. 评估结果的分析和评估报告的撰写**

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### **3. 工作底稿的整理归档**

该阶段的工作时间为 2018 年 11 月 21 日—12 月 5 日。

## **九、评估假设**

### **(一) 一般假设：**

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿

的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## （二）收益法假设

1. 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。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 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。

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. 假设企业预测年度现金流为期末产生；

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，经资产基础法评估，奎山冀东总资产账

面价值为 120,281.07 万元，评估价值为 128,882.14 万元，增值额为 8,601.07 万元，增值率为 7.15%；总负债账面价值为 16,189.90 万元，评估价值为 16,060.59 万元，增值额为-129.31 万元，增值率为-0.80%；净资产账面价值为 104,091.17 万元，评估价值为 112,821.55 万元，增值额为 8,730.38 万元，增值率为 8.39%。

评估汇总情况详见下表：

**资产基础法评估结果汇总表**

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	92,870.56	93,047.23	176.67	0.19
2 非流动资产	27,410.51	35,834.91	8,424.40	30.73
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	18,601.16	26,544.98	7,943.82	42.71
6 在建工程	37.83	37.83	-	-
7 无形资产	7,820.93	8,301.50	480.57	6.14
8 无形资产—土地使用权	7,820.54	8,300.00	479.46	6.13
9 其他	950.59	950.59	-	-
10 <b>资产总计</b>	<b>120,281.07</b>	<b>128,882.14</b>	<b>8,601.07</b>	<b>7.15</b>
11 流动负债	16,060.59	16,060.59	-	-
12 非流动负债	129.31	-	-129.31	-100.00
13 <b>负债总计</b>	<b>16,189.90</b>	<b>16,060.59</b>	<b>-129.31</b>	<b>-0.80</b>
14 <b>净资产（所有者权益）</b>	<b>104,091.17</b>	<b>112,821.55</b>	<b>8,730.38</b>	<b>8.39</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

### （二）收益法评估结果

在评估基准日持续经营假设前提下，采用收益法评估后的奎山冀东股东全部权益价值为 106,718.70 万元，评估增值 2,627.53 万元，增值率为 2.52%。

### （三）评估结果的最终确定

资产基础法是从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，反映企业资产的自身价值，收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值。

本项目被评估单位属于水泥建材行业，该行业具有周期性强、盈利波动大、供求区域性等特点，并且伴随着我国水泥行业转型升级、全国固定资产投资增速放缓、各地大气污染综合治理等环保政策与措施的不断推出，水泥建材行业未

来收益难以准确预计衡量，具有一定的不确定性。而资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，基于稳健性原则，资产基础法评估结果更能体现被评估单位的市场价值，因此本次评估采用资产基础法评估结果 112,821.55 万元作为本次评估的评估结论。

## 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) 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。

(二) 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对其评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结果未考虑由于控股权等因素产生的溢价，也未考虑股权流动性对评估结论的影响。

(四) 在评估基准日后，至 2019 年 8 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

纳入评估范围的房屋，评估基准日有 33 项尚未办理房屋所有权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估，该部分房屋建筑面积主要依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估人员现场勘察确定，见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	面积容积	账面价值(元)	
							原值	净值
1	无	维修宿舍、实物库	砖木	1995年1月	m <sup>2</sup>	330	103,698.00	68,525.80

2	无	维修宿舍、实物库	砖木	1995年1月	m <sup>2</sup>	330	106,785.00	70,565.15
3	无	奎山维修车间	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	278.2	80,577.00	53,246.95
4	无	1号线配电室	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	100	36,225.00	23,937.95
5	无	3号线配电室	砖混	1998年12月	m <sup>2</sup>	178.54	105,193.00	75,039.60
6	无	奎山生产办公室	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	240	99,729.00	65,903.15
7	无	办公楼	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	2801.13	7,462,400.00	4,979,161.95
8	无	2门岗房	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	3023	3,465.00	2,278.61
9	无	门岗房	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	28.62	15,309.00	10,066.80
10	无	60吨电子磅房	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	40.32	14,238.00	9,362.56
11	无	南屋	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	220	31,460.00	21,118.32
12	无	开票室	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	12.78	6,552.00	4,308.79
13	无	200吨磅房	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	81.99	18,270.00	12,014.19
14	无	澡堂锅炉房及宿舍	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	72	15,561.00	10,232.94
15	无	澡堂	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	132	45,045.00	29,620.75
16	无	理发室	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	48.15	11,025.00	7,249.84
17	无	老出库宿舍	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	30	9,135.00	6,006.69
18	无	汽车库	砖混	1995年1月	m <sup>2</sup>	79.62	17,766.00	11,682.97
19	无	综合门市	砖混	2000年1月	m <sup>2</sup>	345.81	230,812.00	166,228.21
20	无	宿舍楼	砖混	1998年12月	m <sup>2</sup>	2700	2,243,290.00	1,594,133.42
21	无	餐厅	砖混	1998年12月	m <sup>2</sup>	860.88	436,248.00	310,007.49
22	无	水塔小院北屋	砖混	1998年12月	m <sup>2</sup>	111.5	24,674.00	17,533.84
23	无	门卫2	砖混	2002年6月	m <sup>2</sup>	28	24,190.00	17,936.38
24	无	汽车衡计量磅房1	砖混	2002年6月	m <sup>2</sup>	25.85	65,365.00	49,223.70
25	无	汽车衡计量磅房2	砖混	2002年6月	m <sup>2</sup>	35.65	85,765.00	64,586.27
26	无	汽车衡计量磅房	砖混	2005年12月	m <sup>2</sup>	28	79,020.00	60,594.71
27	无	北料场磅房	砖混	2010年1月	m <sup>2</sup>	32.42	119,752.00	97,464.96
28	无	自行车棚	砖混	2005年12月	m <sup>2</sup>	1246.13	388,314.00	286,048.46
29	无	一厂磅房办公室	砖混	1996年1月	m <sup>2</sup>	30	8,515.39	7,183.45
30	无	熟料电力室	砖混	2002年6月	m <sup>2</sup>	29.68	33,000.00	30,125.04
31	无	三分厂污水处理站	砖混	2015年8月	m <sup>2</sup>	74	334,680.00	310,823.88
32	无	水泥粉磨机房	砖混	2016年7月	m <sup>2</sup>	1228.35	3,884,054.61	3,634,981.30
33	无	水泥粉磨配电室	砖混	2016年7月	m <sup>2</sup>	176.91	155,619.11	145,639.60

本次评估没有考虑办理产权证书对评估结论的影响。评估是以产权权属明确的前提进行的。

#### (六) 评估程序受到限制的情形：

1. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。



2. 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非目测所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（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；

本次评估中被评估单位未申报担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（八）审计披露事项对评估值的影响：

无。

（九）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期后事项：

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。

## 十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告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评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 8 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依

据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年十二月五日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

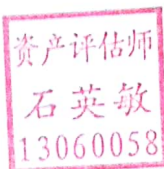


法定代表人：

孙建民

资产评估师：

石英敏



资产评估师：

王小强



本报告仅供办理  
核准(备案)手续使用

二〇一八年十二月五日

## 评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 产权持有单位（专项）审计报告
- 三、 委托人、被评估单位法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人、被评估单位承诺函
- 六、 签字资产评估师承诺函
- 七、 评估机构资格证书
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证
- 十、 资产评估委托合同