

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购
所涉及的南京凯盛国际工程有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告
国融兴华评报字[2021]第 010010 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: 2021 年 2 月 4 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： 1111020056202100168

资产评估报告名称： 中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉
及的南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益价
值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 国融兴华评报字[2021]第010010号

资产评估机构名称： 北京国融兴华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 周健强(资产评估师)、何俊(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.....	2
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型	23
五、评估基准日	23
六、评估依据	23
七、评估方法	27
八、评估程序实施过程和情况.....	36
九、评估假设	38
十、评估结论	39
十一、特别事项说明.....	41
十二、资产评估报告使用限制说明.....	42
十三、资产评估报告日.....	43
十四、评估机构和资产评估师签章.....	44
资产评估报告附件.....	45

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

八、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。

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。



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购

所涉及的南京凯盛国际工程有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2021]第 010010 号

中国中材国际工程股份有限公司、中国建材国际工程集团有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受中国中材国际工程股份有限公司和中国建材国际工程集团有限公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对南京凯盛国际工程有限公司的股东全部权益在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：因中国中材国际工程股份有限公司拟收购中国建材国际工程集团有限公司及自然人股东持有的南京凯盛国际工程有限公司 51.15%和 46.85%股权，需对南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益价值进行评估，为中国中材国际工程股份有限公司资产购买行为提供价值参考依据。

评估对象：南京凯盛国际工程有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：南京凯盛国际工程有限公司的全部资产及负债。截至评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产及负债。

评估基准日：2020 年 9 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2020 年 9 月 30 日，在持续经营条件下南京凯盛国际工程有限公司的总资产账面价值为 270,987.10 万元，评估价值为 304,767.85 万元，增值额为 33,780.75 万元，增值率为 12.47%；总负债账面价值为 203,869.79 万元，评估价值为 203,869.79 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 67,117.31 万元，



净资产评估价值为 100,898.06 万元，增值额为 33,780.75 万元，增值率为 50.33%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 9 月 30 日

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	255,631.19	255,631.19	-	-
2 非流动资产	15,355.91	49,136.66	33,780.75	219.99
6 长期股权投资	7,510.10	12,055.24	4,545.14	60.52
7 投资性房地产	945.45	3,858.53	2,913.08	308.12
8 固定资产	6,271.92	28,851.46	22,579.54	360.01
14 无形资产	336.99	4,079.98	3,742.99	1,110.71
18 递延所得税资产	291.45	291.45	-	-
20 资产总计	270,987.10	304,767.85	33,780.75	12.47
21 流动负债	203,814.16	203,814.16	-	-
22 非流动负债	55.63	55.63	-	-
23 负债合计	203,869.79	203,869.79	-	-
24 净资产（所有者权益）	67,117.31	100,898.06	33,780.75	50.33

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，系四舍五入造成。（评估结论的详细情况详见资产评估明细表）。

经资产基础法评估，南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益价值为 100,898.06 万元。

特别事项说明：

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（二）本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对



上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(三)本次评估，天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的南京凯盛国际工程有限公司 2020 年 9 月 30 日的会计报表进行了专项审计，并出具了审计报告(天职业字[2020]40737 号)，南京凯盛国际工程有限公司按照审计后的结果进行申报。

(四)评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(五)本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺中寻找的上市公司有关交易案例的公告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述公告和交易数据，我们假定上述公告和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等公告中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(六)2016 年 5 月，南京凯盛国际工程有限公司与太原狮头中联水泥有限公司就其异地搬迁工程（2×4500t/d 新型干法水泥生产线一期工程）的工程尾款产生争议，南京凯盛国际工程有限公司向山西省太原市中级人民法院提起诉讼，要求太原狮头中联水泥有限公司支付工程余款、利息及案件全部诉讼费用。2019 年 6 月 21 日，根据山西省太原市中级人民法院出示的《民事调解书》（（2016）晋 01 民初 464 号），双方达成一致意见，约定太原狮头中联水泥有限公司于 2019 年 12 月 31 日前，分 3 次向南京凯盛国际工程有限公司支付工程款 4700 万元整。截至评估基准日 2020 年 9 月 30 日，太原狮头中联水泥有限公司已支付 4300 万元，尚余 400 万元未支付。经调查了解，尚无确凿证据表明该 400 万元工程款无法回收，故本次评估按照信用损失模型对该笔款项计提预计风险损失，未考虑款项难以支付对评估结论的影响。

(七)新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在武汉爆发并波及全国，截至本评估报告日对新冠肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行，全国多地均启



动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了较大影响。本次疫情亦对被评估单位的正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业未来现金流量产生的影响，但我们无法预测此次疫情对行业及被评估单位未来现金流量产生的最终影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购

所涉及的南京凯盛国际工程有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

国融兴华评报字[2021]第 010010 号

中国中材国际工程股份有限公司、中国建材国际工程集团有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受中国中材国际工程股份有限公司和中国建材国际工程集团有限公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购行为涉及的南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益在 2020 年 9 月 30 日的价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为中国中材国际工程股份有限公司、中国建材国际工程集团有限公司，被评估单位为南京凯盛国际工程有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

1、委托人一

企业名称：中国中材国际工程股份有限公司

统一社会信用代码：91320000710929340E

经营场所：江苏省南京市江宁开发区临淮街 32 号

法定代表人：刘燕

注册资本：175,425.7928 万人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：2001-12-28



营业期限：2001-12-28 至 无固定期限

经营范围：非金属新材料、建筑材料及非金属矿的研究、开发、技术咨询、工程设计、装备制造、建设安装、工程总承包；民用建筑工程设计、工程勘测、监理；工业自动化控制系统集成、制造及以上相关产品的生产、销售；承包境外建材行业工程和境内国际招标工程；承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；进出口业务；对外派遣实施境外建材行业工程所需的劳务人员；房产租赁；国内贸易。（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、委托人二

企业名称：中国建材国际工程集团有限公司

统一社会信用代码：91310000102016281D

经营场所：上海市普陀区中山北路 2000 号中期大厦 27 层

法定代表人：彭寿

注册资本：50,000.00 万人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：1991-12-28

营业期限：1991-12-28 至 无固定期限

经营范围：许可项目：各类工程建设活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：国内外工程设计、咨询；投资咨询、策划；国内外建筑材料新技术的开发、转让、咨询、服务；承包境外建材轻工行业工程及境内国际招标工程；承担上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；建筑材料新产品的研制、销售；进出口业务；新能源领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，许可经营项目：承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位简介

1、注册登记情况

企业名称：南京凯盛国际工程有限公司

统一社会信用代码：913201067331633338



经营场所：南京市鼓楼区汉中门大街 303 号

法定代表人：冯建华

注册资本：10,000.00 万人民币

企业类型：有限责任公司

成立日期：2001 年 12 月 26 日

营业期限：2001-12-26 至 无固定期限

经营范围：国内外工程设计、咨询；投资咨询、策划；建材、节能环保、余热发电、工业和生活垃圾处理、水处理技术及装备的开发、设计、制造、集成服务、销售、技术服务及工程总承包；计算机应用软件及工业智能制造技术的开发及集成服务，提供生产调试及生产管理服务；国内外建材行业（水泥厂、矿山）工程设计、设备成套、工程总承包、项目管理及工厂运营服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；承包境外建材行业（水泥厂）的勘测、咨询、设计、监理、项目管理；境外项目所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外项目所需的劳务人员；自有房屋租赁；水泥助磨剂、混凝土外加剂的研发、委托加工、销售；化工产品（不含危化品）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、公司股东及持股比例、股权结构变更情况

(1) 2001 年 12 月，南京凯盛国际工程有限公司成立

南京凯盛国际工程有限公司（原名：南京凯盛水泥技术工程有限公司）成立于 2001 年 12 月 26 日，设立时的注册资本为人民币 400 万元。其中，中国凯盛国际工程咨询公司以货币资金出资 240 万元人民币，占注册资本的 60%；中国凯盛蚌埠玻璃工业设计研究院以货币资金出资 160 万元人民币，占注册资本的 40%。

南京凯盛国际工程有限公司成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	占注册资本比例（%）
1	中国凯盛国际工程咨询公司	240.00	60.00
2	中国凯盛蚌埠玻璃工业设计研究院	160.00	40.00
	合计	400.00	100.00

(2) 2003 年 6 月，南京凯盛国际工程有限公司第一次增资，第一次股权变更

2003 年 6 月 19 日，南京凯盛国际工程有限公司召开股东会并作出决议：同意变更公司注册资本至 782 万元人民币；同意将中国凯盛国际工程公司（原名：中

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 25 层

电话：010-51667811 传真：82253743



国凯盛国际工程咨询公司)持有的 8.85%股权和蚌埠玻璃工业设计研究院将持有的 40%股权转让给个人股东。

本次股权转让及增资完成后,南京凯盛国际工程股份有限公司的股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	占注册资本比例(%)
1	中国凯盛国际工程公司	400.00	51.15
2	冯建华	118.00	15.09
3	李东风	52.80	6.75
4	李建东	52.80	6.75
5	高爱国	47.52	6.08
6	李安平	47.52	6.08
7	刘永昌	31.68	4.05
8	吴军夫	31.68	4.05
合计		782.00	100.00

(3) 2006年6月,南京凯盛国际工程股份有限公司第二次增资

2006年6月15日,南京凯盛国际工程股份有限公司召开股东会并作出决议:同意变更公司注册资本至 1,564.00 万元人民币,增加的注册资本由中国凯盛国际工程股份有限公司(原名:中国凯盛国际工程公司)、冯建华、李东风、李建东、高爱国、李安平、刘永昌、吴军夫按原持股比例认缴出资,变更后的股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	占注册资本比例(%)
1	中国凯盛国际工程股份有限公司	800.00	51.15
2	冯建华	236.00	15.09
3	李东风	105.60	6.75
4	李建东	105.60	6.75
5	高爱国	95.04	6.08
6	李安平	95.04	6.08
7	刘永昌	63.36	4.05
8	吴军夫	63.36	4.05
合计		1,564.00	100.00

(4) 2008年11月,南京凯盛国际工程股份有限公司第三次增资

2008年11月8日,南京凯盛国际工程股份有限公司召开股东会并作出决议:同意变更公司注册资本至 10,000.00 万元人民币,增加的注册资本由中国建材国际工程股份有限公司(原名中国凯盛国际工程股份有限公司)、冯建华、李东风、李建东、高爱国、李安平、刘永昌、吴军夫按原持股比例认缴出资,变更后的股权结构如下:



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的
南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益价值项目评估报告

序号	股东名称	出资金额（万元）	占注册资本比例（%）
1	中国建材国际工程有限公司	5,115.00	51.15
2	冯建华	1,509.00	15.09
3	李东风	675.00	6.75
4	李建东	675.00	6.75
5	高爱国	608.00	6.08
6	李安平	608.00	6.08
7	刘永昌	405.00	4.05
8	吴军夫	405.00	4.05
合计		10,000.00	100.00

(5) 2016年7月，南京凯盛国际工程有限公司法定代表人由彭寿变更为孙建安。

(6) 2020年10月，南京凯盛国际工程有限公司第二次股权变更

2020年10月21日，南京凯盛国际工程有限公司召开全体股东大会并作出决议：同意解除49位实际股东与7位名义股东签订的《信托协议书》，49位实际股东与7位名义股东签订《股权转让协议》，按照各股东的实际出资额确定出资比例，变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）	序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中国建材国际工程集团有限公司	5,115.00	51.1500%	26	曾剑	74.7839	0.7478%
2	冯建华	687.33	6.8733%	27	徐靖	74.78	0.7478%
3	李东风	365.49	3.6549%	28	张焱	74.78	0.7478%
4	李建东	365.49	3.6549%	29	方华	74.78	0.7478%
5	高爱国	103.39	1.0339%	30	李红染	74.78	0.7478%
6	倪永明	96.13	0.9613%	31	林宣伟	74.78	0.7478%
7	李惠忠	91.41	0.9141%	32	张歌昌	74.78	0.7478%
8	李安平	82.05	0.8205%	33	谷湖江	71.15	0.7115%
9	吴秀生	82.05	0.8205%	34	张军	71.15	0.7115%
10	陈昌柏	82.05	0.8205%	35	韦清轶	71.15	0.7115%
11	杨锦平	82.05	0.8205%	36	高辉	71.15	0.7115%
12	刘永昌	78.42	0.7842%	37	刘津	71.15	0.7115%
13	倪健	78.42	0.7842%	38	李立华	71.15	0.7115%



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的
南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益价值项目评估报告

14	朱晓彬	78.42	0.7842%	39	罗立波	71.15	0.7115%
15	王涛	78.42	0.7842%	40	周玲	71.15	0.7115%
16	屠正瑞	78.42	0.7842%	41	马晓峰	71.15	0.7115%
17	吴志根	74.78	0.7478%	42	徐玉成	71.15	0.7115%
18	吴军夫	74.78	0.7478%	43	戴志轩	71.15	0.7115%
19	周日俊	74.78	0.7478%	44	吴荫尹	71.15	0.7115%
20	黄义大	74.78	0.7478%	45	王惠兴	67.52	0.6752%
21	季玉春	74.78	0.7478%	46	芮祚华	67.52	0.6752%
22	吴晓	74.78	0.7478%	47	谢爱军	67.52	0.6752%
23	王安	74.78	0.7478%	48	张兰祥	67.52	0.6752%
24	康育三	74.78	0.7478%	49	邱士泉	67.52	0.6752%
25	吴稀政	74.78	0.7478%	50	朱光喜	67.52	0.6752%
合计						10,000.00	100.00

(7) 2020年12月,南京凯盛国际工程有限公司法定代表人由孙建安变更为冯建华。

截至评估基准日,中国建材国际工程集团有限公司持有南京凯盛国际工程有限公司51.15%股权,自然人股东合计持有南京凯盛国际工程有限公司48.85%股权。

3、近三年一期的财务和经营状况

被评估单位近三年一期的主要财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

资产	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年9月30日
流动资产	134,360.53	195,363.71	246,820.73	255,631.19
非流动资产	20,047.50	13,878.28	15,225.87	15,355.91
资产总计	154,408.03	209,241.99	262,046.60	270,987.10
流动负债	73,696.05	129,091.48	160,346.19	203,814.16
非流动负债		23.34	31.73	55.63
负债合计	73,696.05	129,114.82	160,377.92	203,869.79
所有者权益合计	80,711.98	80,127.17	101,668.68	67,117.31

被评估单位近三年一期的主要经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-9月
----	--------	--------	--------	-----------



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的
南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益价值项目评估报告

营业收入	90,472.58	121,354.13	201,786.92	139,121.75
营业成本	71,861.33	113,308.50	179,701.68	122,806.71
营业利润	12,523.06	16,939.01	24,956.49	17,426.25
利润总额	12,593.29	16,930.40	24,954.87	17,487.19
净利润	10,763.60	15,657.00	21,530.02	15,449.71

被评估单位评估基准日、2019年度、2018年度、2017年度的会计报表均经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2020]40737号、天职业字[2018]7425号标准无保留意见审计报告。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人一为被评估单位的收购方、委托人二为被评估单位母公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

因中国中材国际工程股份有限公司拟收购中国建材国际工程集团有限公司及自然人股东持有的南京凯盛国际工程有限公司 51.15%和 46.85%股权，需对南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益价值进行评估，为中国中材国际工程股份有限公司资产购买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

评估对象是南京凯盛国际工程有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是南京凯盛国际工程有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产及负债，总资产账面价值为 2,709,871,073.68 元；负债账面价值为 2,038,697,926.71 元；净资产账面价值为 671,173,146.97 元。具体范围以被评估单位申报的明细表为准。详见下表：

2020年9月30日资产负债表

金额单位：人民币元



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的
南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益价值项目评估报告

序号	项目	账面价值
	流动资产合计	2,556,311,929.59
1	货币资金	325,146,835.21
2	交易性金融资产	287,708,930.13
3	应收票据	138,880,000.00
4	应收账款	166,587,063.03
5	应收款项融资	244,574,284.02
6	预付款项	623,041,708.52
7	其他应收款	66,370,572.57
8	合同资产	704,002,536.11
二	非流动资产合计	153,559,144.09
1	长期股权投资	75,100,968.43
2	投资性房地产	9,454,494.65
3	固定资产	62,719,230.30
4	无形资产	3,369,903.30
5	递延所得税资产	2,914,547.41
三	资产总计	2,709,871,073.68
四	流动负债合计	2,038,141,587.19
1	应付票据	165,707,012.24
2	应付账款	948,226,643.32
3	合同负债	436,339,622.68
4	应付职工薪酬	13,843,949.44
5	应交税费	22,094,245.42
6	应付股利	400,000,000.00
7	其他应付款	8,728,171.28
8	其他流动负债	43,201,942.81
五	非流动负债合计	556,339.52
1	递延所得税负债	556,339.52
六	负债总计	2,038,697,926.71
七	净资产（所有者权益）	671,173,146.97

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。被评估单位评估基准日的会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2020]40737号标准无保留意见审计报告。



企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：投资性房地产、房屋建筑物、设备类固定资产。评估范围内主要资产的情况如下：

1、投资性房地产：共计 11 项，位于鼓楼区江东北路 305 号。房屋均为外购房产，于 2002 年建成，建筑面积共计 2,722.50 平方米，为钢混结构。11 项投资性房地产均已取得《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，证载权利人为南京凯盛国际工程有限公司。

2、房屋建筑物：共计 12 项，位于汉中门大街 303 号。房屋均为外购房产，于 2007 年 9 月建成。建筑面积共计 14,985.62 平方米，为钢混结构。房屋装修为精装修，满足公司日常办公需求，维护保养状况较好。12 项房屋建筑物均已取得《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，证载权利人为南京凯盛国际工程有限公司。

3、车辆：共计 14 辆，主要为奥迪轿车、奔驰汽车、三菱帕杰罗、大众途昂、福特撼路者、江铃货车、长城皮卡轻型货车等，主要为公司办公车辆。评估基准日，除一辆江铃厢式运输车车辆因故障闲置，需要维修外，大部分车辆购置时间较短，车辆保养情况均较好。

4、电子设备：共计 208 项，主要为电脑、复印机、显示器、服务器等，均位于南京凯盛国际工程有限公司办公场所内。日常使用频率较高，设备维护保养状况一般。

5、其他无形资产：共计 28 项，主要为 PKPM 软件、AutoCAD 系统软件、建筑节能软件、总矿土方计算绘图软件、办公管理系统软件等，均由南京凯盛国际工程有限公司内部相关职能部门员工使用，日常使用情况较好。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量。

企业申报的表外资产为其他无形资产共计 281 项，包括 7 项商标、239 项专利、35 项软件著作权。具体情况如下表：

1、商标

序号	商标名称	申请号/注册号	核定使用商品类别	有效期
1	E 巡检	第 17016859 号	第 42 类	2026-09-06
2	E 巡检 (图形)	第 17016936 号	第 42 类	2026-07-27
3	凯盛	第 4105027 号	第 42 类	2027-07-20
4	KISEN	第 6915064 号	第 42 类	2030-09-20



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的
南京凯盛国际工程股份有限公司股东全部权益价值项目评估报告

序号	商标名称	注册号/注册号	核定使用商品类别	有效期
5	凯盛 (图形)	第 4105028 号	第 7 类	2027-01-27
6	凯盛	第 4105029 号	第 7 类	2027-02-20
7	KISEN	第 6915065 号	第 7 类	2030-07-20

2、专利权

序号	无形资产名称和内容	专利号/证书号	取得日期	备注
1	一种物料粉磨系统	ZL200910031996.1	2009-06-26	发明
2	一种可调节立磨进料装置	ZL201010604286.6	2010-12-24	发明
3	辊式破碎机壳体端板的组合密封装置	ZL201010618103.6	2010-12-31	发明
4	一种耐高温嵌入式辊轴密封装置	ZL201110351950.5	2011-11-09	发明
5	一种新型风冷式分片托板	ZL201110407776.1	2012-01-06	发明
6	一种新型的挡轮装置	ZL201210044424.9	2012-02-27	发明
7	一种立磨壳体的密封装置	ZL201210044691.6	2012-02-27	发明
8	一种联接及密封装置	ZL201210044692.0	2012-02-27	发明
9	一种新型立磨限位装置	ZL201210044693.5	2012-02-27	发明
10	水泥熟料生产线协同处置垃圾方法	ZL201210233389.5	2012-07-06	发明
11	一种垃圾焚烧灰渣冷却装置	ZL201210236650.7	2012-07-10	发明
12	一种高浓度难降解有机废水的处理方法	ZL201210275572.1	2012-08-06	发明
13	一种新型立式辊磨机	ZL201310059160.9	2013-02-26	发明
14	一种立磨挡料环在线调整装置	ZL201310061030.9	2013-02-27	发明
15	一种喷枪自动进退装置	ZL201310061449.4	2013-02-27	发明
16	一种篦冷机用熟料分级破碎装置	ZL201310061821.1	2013-02-28	发明
17	一种水泥制备方法	ZL201310324919.1	2013-07-30	发明
18	一种烟室外旁路 NOx 减排系统	ZL201310325357.2	2013-07-30	发明
19	一种外循环水泥立磨终粉磨系统	ZL201310325375.0	2013-07-30	发明
20	一种用于窑头燃烧器与窑门接口之间的密封置	ZL201310325396.2	2013-07-30	发明
21	一种中段辊式破碎机周边新型结构	ZL201310326588.5	2013-07-30	发明
22	一种自动空气流量调节阀	ZL201310496420.9	2013-10-21	发明
23	一种适用于工业用回转窑的液压装置	ZL201310506717.9	2013-10-24	发明
24	一种预热器内筒挂片	ZL201410131193.4	2014-04-02	发明
25	一种用于篦冷机纵梁穿风室处的多向可调密封装置	ZL201410132079.3	2014-04-02	发明
26	一种膨胀节	ZL201410139418.0	2014-04-08	发明
27	以干电石渣为钙质原料的熟料烧成系统	ZL201410153762.5	2014-04-16	发明
28	以电石渣为钙质原料并处理垃圾焚烧烟气的熟料烧成系统	ZL201410153763.x	2014-04-16	发明
29	湿电石渣烘干、分解并作为钙质原料烧制水泥熟料系统	ZL201410154318.5	2014-04-16	发明
30	一种石膏制酸换热装置	ZL201410259110.X	2014-06-11	发明



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的
南京凯盛国际工程股份有限公司股东全部权益价值项目评估报告

31	水泥窑协同处置生活垃圾的系统（与开能）	ZL201410312759.3	2014-07-02	发明
32	一种水泥窑协同处置生活垃圾的系统（与开能）	ZL201410313482.6	2014-07-02	发明
33	一种水泥熟料冷却机用喷水装置	ZL201410444004.9	2014-09-02	发明
34	一种可调粒度分布的水泥外循环立磨制备系统	ZL201410481750.5	2014-09-19	发明
35	一种分别粉磨制备水泥的装置	ZL201410481961.9	2014-09-19	发明
36	一种水泥外循环立磨半终粉磨系统	ZL201410481631.X	2014-09-19	发明
37	一种预粉磨立磨	ZL201410491984.8	2014-09-23	发明
38	防侧偏托轮装置	ZL201510158117.7	2015-04-05	发明
39	生活垃圾焚烧炉	ZL201510159507.6	2015-04-05	发明
40	水泥熟料冷却机活动蓖床防倾翻装置	ZL201510161493.1	2015-04-05	发明
41	辊式破碎机整体移动用升降式行走轮装置	ZL201510161495.0	2015-04-05	发明
42	中段辊破冷却机一段床尾部卸料结构	ZL201510165512.8	2015-04-05	发明
43	组合型炉排片结构	ZL201510279903.2	2015-05-27	发明
44	一种垃圾渗滤液用于有机物污染土修复方法及系统	ZL201510446583.5	2015-07-27	发明
45	水泥粉磨与计量工艺	ZL201510447702.9	2015-07-27	发明
46	带稳流计量装置的水泥半终粉磨系统	ZL201510448494.4	2015-07-27	发明
47	新型立磨装置	ZL201510519131.5	2015-08-21	发明
48	物料粉磨系统	ZL201510519427.7	2015-08-21	发明
49	内循环原料立磨系统改为外循环系统	ZL201510521136.1	2015-08-21	发明
50	自动补偿磨损量的密封装置	ZL201510677123.3	2015-10-19	发明
51	白垩制备生料系统	ZL201510710601.6	2015-10-28	发明
52	多自由度滑杆的动密封结构	ZL201510712932.3	2015-10-28	发明
53	粘湿性钙质物料制备水泥生料的方法	ZL201510713630.8	2015-10-28	发明
54	立磨磨辊限位装置	ZL201510896086.5	2015-12-08	发明
55	一种篦板梁均匀供风结构	ZL201710304215.6	2017-05-03	发明
56	一种基于机器视觉的篦冷机料层厚度模型预测控制方法	ZL201810754696.5	2018-07-11	发明
57	一种水泥熟料生产线协同处置生活垃圾的系统	ZL201120084369.7	2011-03-28	实用新型
58	反击式破碎机的冲击挡板装置	ZL201120103583.2	2011-04-11	实用新型
59	反击式破碎机均整板装置	ZL201120103564.X	2011-04-11	实用新型
60	一种篦冷机推料装置	ZL201120158441.6	2011-05-18	实用新型
61	一种滑动密封装置	ZL201120158442.0	2011-05-18	实用新型
62	一种新型高温密封装置	ZL201120505742.1	2011-12-08	实用新型
63	一种推动篦式冷却机传动轴与壳体之间的密封结构	ZL201120506039.2	2011-12-08	实用新型
64	一种预粉磨立磨刮料结构	ZL201120514498.5	2011-12-12	实用新型
65	一种立磨磨盘结构	ZL201120514501.3	2011-12-12	实用新型
66	一种辊压机承力装置	ZL201220063779.8	2012-02-27	实用新型



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的
南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益价值项目评估报告

67	一种磨机密封压紧装置	ZL201220063788.7	2012-02-27	实用新型
68	一种新型多向送风调节阀	ZL201220064043.2	2012-02-27	实用新型
69	一种反击式破碎机反击板的限位装置	ZL201220319916.X	2012-07-04	实用新型
70	一种筛条式反击破均整板装置	ZL201220326230.3	2012-07-06	实用新型
71	一种垃圾焚烧灰渣处置系统	ZL201220327966.2	2012-07-09	实用新型
72	一种三通含尘气体管道防积灰装置	ZL201220331007.8	2012-07-10	实用新型
73	一种辊压机	ZL201220331008.2	2012-07-10	实用新型
74	一种多辊辊压机	ZL201220331010.X	2012-07-10	实用新型
75	一种新型辊压机	ZL201220501397.9	2012-09-28	实用新型
76	一种新型物料粉磨装置	ZL201320085774.X	2013-02-26	实用新型
77	一种新型高效选粉机	ZL201320085775.4	2013-06-13	实用新型
78	一种新型不漏料篦板	ZL201320085821.0	2013-02-26	实用新型
79	一种外循环立磨系统	ZL201320088703.5	2013-02-27	实用新型
80	风扫式布料箱	ZL201320088670.4	2013-02-28	实用新型
81	一种粉状物料制备装置	ZL201320108645.8	2013-03-11	实用新型
82	一种立磨除铁装置	ZL201320108652.8	2013-03-11	实用新型
83	一种新型筛分防堵装置	ZL201320130568.6	2013-03-21	实用新型
84	一种溶液分组控制柜	ZL201320269191.2	2013-05-17	实用新型
85	一种双流体 X 型喷嘴	ZL201320269192.7	2013-05-17	实用新型
86	一种溶液混合输送泵站	ZL201320269193.1	2013-05-17	实用新型
87	一种移动式喷枪装置	ZL201320269196.5	2013-05-17	实用新型
88	一种辊压机承力板装置	ZL201320459044.1	2013-07-30	实用新型
89	一种水泥制备系统	ZL201320460267.X	2013-07-30	实用新型
90	一种网状互联链幕结构	ZL201320460268.4	2013-07-30	实用新型
91	一种辊压机用轴承座	ZL201320460375.7	2013-07-30	实用新型
92	一种新型的篦条结构	ZL201320461428.7	2013-07-30	实用新型
93	一种新型动力外置列进式冷却机	ZL201320461532.6	2013-07-30	实用新型
94	一种列进式篦冷机出料端篦板	ZL201320650559.X	2013-10-21	实用新型
95	回转窑全静环窑头密封装置	ZL201320658378.1	2013-10-24	实用新型
96	一种自动进退喷枪	ZL201320709324.3	2013-11-11	实用新型
97	一种水泥窑炉局部富氧燃烧器	ZL201420006145.8	2014-01-06	实用新型
98	一种列进式冷却机用出料端组合篦板	ZL201420043227.X	2014-01-23	实用新型
99	一种列进式冷却机用进料端复合篦板	ZL201420079289.6	2014-02-25	实用新型
100	一种组合式密封条	ZL201420096870.9	2014-03-04	实用新型
101	一种充气托架	ZL201420096897.8	2014-03-04	实用新型
102	一种哑铃型密封条	ZL201420097061.x	2014-03-04	实用新型



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的
南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益价值项目评估报告

103	一种立磨磨辊定位装置	ZL201420154344.3	2014-04-01	实用新型
104	一种立磨磨辊装配结构	ZL201420155271.x	2014-04-01	实用新型
105	一种破碎机用带防脱落衬板的反击板	ZL201420156270.7	2014-04-01	实用新型
106	一种齿辊破碎机用刮板	ZL201420156359.3	2014-04-01	实用新型
107	一种组合可调式撒料装置	ZL201420168271.3	2014-04-08	实用新型
108	一种立磨辊套压紧结构	ZL201420287781.2	2014-05-30	实用新型
109	一种新型立磨下壳体防磨损结构	ZL201420287861.8	2014-05-30	实用新型
110	一种刮料装置	ZL201420287862.2	2014-05-30	实用新型
111	一种新型立磨磨辊结构	ZL201420287876.4	2014-05-30	实用新型
112	一种单传动辊压机	ZL201420288665.2	2014-05-30	实用新型
113	一种立磨下摇臂结构	ZL201420289377.9	2014-06-03	实用新型
114	一种立磨上摇臂结构	ZL201420289700.2	2014-06-03	实用新型
115	一种新型立磨计数装置	ZL201420289751.5	2014-06-03	实用新型
116	一种新型物料碾磨装置	ZL201420290222.7	2014-06-03	实用新型
117	一种辊压机侧挡板装置	ZL201420306814.3	2014-06-11	实用新型
118	一种带排气翅片的灌装喷嘴结构	ZL201420306891.9	2014-06-11	实用新型
119	一种单传动辊压机侧挡板结构	ZL201420307049.7	2014-06-11	实用新型
120	一种新型立磨辊套	ZL201420307050.X	2014-06-11	实用新型
121	一种铸焊接合式水冷轴承座	ZL201420504359.8	2014-09-02	实用新型
122	一种水泥熟料冷却机用活动床供风结构	ZL201420504446.3	2014-09-02	实用新型
123	一种耐高温脱硝喷枪装置	ZL201420533081.7	2014-09-17	实用新型
124	一种新型动态选粉机	ZL201420533085.5	2014-09-17	实用新型
125	一种新型辊压机六边形装甲辊面	ZL201420535160.1	2014-09-17	实用新型
126	一种溶液输送泵站	ZL201420535475.6	2014-09-17	实用新型
127	一种水泥粉磨与选粉系统	ZL201420541057.8	2014-09-19	实用新型
128	带前置出料装置的辊式破碎机	ZL201520201266.2	2015-04-05	实用新型
129	带预燃炉的高固气比预热器	ZL201520202359.7	2015-04-05	实用新型
130	检修门	ZL201520202532.3	2015-04-05	实用新型
131	水泥熟料冷却机用充气护板	ZL201520212957.2	2015-04-05	实用新型
132	传动轴密封结构	ZL201520431044.X	2015-06-19	实用新型
133	外循环立磨终粉磨装备	ZL201520436258.6	2015-06-23	实用新型
134	立磨辊轴结构	ZL201520474033.X	2015-06-30	实用新型
135	一种熔融炉渣的冷却系统	ZL201520522387.7	2015-07-17	实用新型
136	一种垃圾渗滤液用于有机物污染土修复系统	ZL201520551391.6	2015-07-27	实用新型
137	立磨装置	ZL201520638191.4	2015-08-21	实用新型
138	新型物料粉磨系统	ZL201520639441.6	2015-08-21	实用新型



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的
南京凯盛国际工程股份有限公司股东全部权益价值项目评估报告

139	自动称重阀	ZL201520809317.X	2015-10-19	实用新型
140	电解锰渣资源化利用系统	ZL201520843113.8	2015-10-28	实用新型
141	分片式高温风阀	ZL201521007985.7	2015-12-08	实用新型
142	烟气管道喷雾降温系统	ZL201620177344.4	2016-03-09	实用新型
143	V型选粉机进料装置	ZL201620177698.9	2016-03-09	实用新型
144	V型选粉机	ZL201620177699.3	2016-03-09	实用新型
145	新型隔仓板	ZL201620435254.0	2016-05-12	实用新型
146	立磨磨辊回油导流装置	ZL201620436868.0	2016-05-12	实用新型
147	水泥窑脱硫系统	ZL201620437161.1	2016-05-12	实用新型
148	水泥窑烟气同时脱硫脱汞系统	ZL201620438655.1	2016-05-12	实用新型
149	新型立磨磨辊密封装置	ZL201620433266.X	2016-05-12	实用新型
150	一种管磨机隔仓板	ZL201620689046.3	2016-07-01	实用新型
151	一种辊子转轴、辊式破碎机	ZL201620690201.3	2016-07-01	实用新型
152	俯仰悬臂堆料机导料槽及俯仰悬臂堆料机	ZL201620692714.8	2016-07-01	实用新型
153	外循环立磨粉磨工艺系统	ZL201620692891.6	2016-07-01	实用新型
154	一种辊式破碎机辊套结构及辊式破碎机	ZL201620696739.5	2016-07-01	实用新型
155	反击板调整装置及破碎机	ZL201620698389.6	2016-07-01	实用新型
156	一种水泥熟料冷却机下料端结构	ZL201620688988.X	2016-07-01	实用新型
157	一种立磨进料装置	ZL201620922172.9	2016-08-23	实用新型
158	预热器多点下料系统	ZL201620922295.2	2016-08-23	实用新型
159	一种立磨磨内物料筛分装置	ZL201620924280.X	2016-08-23	实用新型
160	智能设备巡检系统	ZL201621020676.8	2016-08-31	实用新型
161	自动调整啮合的带油轮装置	ZL201621162012.5	2016-10-24	实用新型
162	一种带拉杆的炉排片压紧装置	ZL201621162657.9	2016-10-24	实用新型
163	一种多点进风的喷腾式脱硫塔	ZL201621162630.X	2016-10-24	实用新型
164	一种自动风量调节阀	ZL201621337897.8	2016-12-07	实用新型
165	一种水泥窑烟气脱硫塔	ZL201621337898.2	2016-12-07	实用新型
166	一种可调缝隙冷却机篦板	ZL201621337899.7	2016-12-07	实用新型
167	回转窑燃烧器保护装置	ZL201720244078.7	2017-03-14	实用新型
168	一种V型选粉机进料装	ZL201720244220.8	2017-03-14	实用新型
169	颗粒物输送防跑偏装置	ZL201720244626.6	2017-03-14	实用新型
170	一种矿物煅烧装置	ZL201720480754.0	2017-05-03	实用新型
171	一种空气冷却出渣装置	ZL201720480773.3	2017-05-03	实用新型
172	一种不漏料篦板护板结构	ZL201720480779.0	2017-05-03	实用新型
173	一种终粉磨立磨	ZL201720501088.4	2017-05-03	实用新型
174	一种自动流量调节篦板	ZL201720599114.1	2017-05-26	实用新型



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的
南京凯盛国际工程股份有限公司股东全部权益价值项目评估报告

175	一种新型立磨排料装置	ZL201720599512.3	2017-05-26	实用新型
176	一种立磨导料装置	ZL201720988030.7	2017-08-09	实用新型
177	一种新型脱硫吸收塔高温烟气均布装置	ZL201721047505.9	2017-08-21	实用新型
178	一种冷却机模块化安装用移动装置	ZL201721047596.6	2017-08-21	实用新型
179	一种拉伸式篦板梁在线清灰结构	ZL201721048363.8	2017-08-21	实用新型
180	一种扭转式篦板梁在线清灰结构	ZL201721048369.5	2017-08-21	实用新型
181	一种改造型冷却机	ZL201721194979.6	2017-09-18	实用新型
182	一种基于并联辊压机的物料半终粉磨系统	ZL201721500374.5	2017-11-13	实用新型
183	一种自润滑型焚烧炉排膨胀补偿装置	ZL201721500244.1	2017-11-13	实用新型
184	一种脱硫吸收塔烟气进口装置	ZL201721719255.9	2017-12-12	实用新型
185	水冷式分片托板系统	ZL201721718322.5	2017-12-12	实用新型
186	一种新型生料立磨制备系统	ZL201820577944.9	2018-04-20	实用新型
187	一种垃圾焚烧炉排炉拨火装置	ZL201820565318.8	2018-04-20	实用新型
188	一种用于改造第三代篦冷机的篦板梁供风结构	ZL201820565257.5	2018-04-20	实用新型
189	一种高纯石墨防污染烘干系统	ZL201820597754.3	2018-04-24	实用新型
190	一种干法制砂系统	ZL201820597739.9	2018-04-24	实用新型
191	一种分体式焊接篦板	ZL201820859827.1	2018-06-05	实用新型
192	一种分体式铸造篦板	ZL201820859789.X	2018-06-05	实用新型
193	一种一体式焊接篦板	ZL201820859675.5	2018-06-05	实用新型
194	一种分体式铸焊结合篦板	ZL201820859586.0	2018-06-05	实用新型
195	一种立磨用可调螺旋下料装置	ZL201821091345.2	2018-07-11	实用新型
196	一种新型立磨碾磨结构	ZL201821120198.7	2018-07-11	实用新型
197	一种立磨壳体密封装置	ZL201821091319.X	2018-07-11	实用新型
198	一种水泥窑烟气 SCR 脱硝系统	ZL201821244543.8	2018-08-03	实用新型
199	一种水泥窑 SCR 脱硝装置	ZL201821244545.7	2018-08-03	实用新型
200	一种适用于外循环立磨的三级筛分刮料装置	ZL201821297825.4	2018-08-13	实用新型
201	适于高水份物料的组合式水泥粉磨系统	ZL201821304689.7	2018-08-13	实用新型
202	一种立磨立柱结构	ZL201821298706.0	2018-08-13	实用新型
203	一种立磨磨内除铁装置	ZL201821298519.2	2018-08-13	实用新型
204	一种脱硫吸收塔屋檐式分流强化结构	ZL201821831537.2	2018-11-08	实用新型
205	一种立磨陶瓷辊套	ZL201822071577.8	2018-12-11	实用新型
206	一种立磨耐磨辊套	ZL201822068842.7	2018-12-11	实用新型
207	一种自动重锤阀	ZL201822068565.X	2018-12-11	实用新型
208	一种水泥窑脱硝急冷旁路放风系统	ZL201822068519.X	2018-12-11	实用新型
209	一种用于生产水泥熟料的镁渣颗粒	ZL201822127317.8	2018-12-19	实用新型
210	一种水泥窑协同处置的旁路放风系统	ZL201822127319.7	2018-12-19	实用新型



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的
南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益价值项目评估报告

211	一种辊压机防漏料下料装置	ZL201920392137.4	2019-03-22	实用新型
212	一种用白酒污泥回收水泥窑烟气中 CO ₂ 的系统	ZL201920373373.1	2019-03-22	实用新型
213	一种水泥窑烟气脱硝脱汞脱硫系统	ZL201920373841.5	2019-03-22	实用新型
214	一种改造水泥窑石灰生产装置	ZL201920461692.8	2019-04-04	实用新型
215	一种粉状石灰制备系统	ZL201920455156.7	2019-04-04	实用新型
216	一种粉状石灰煅烧分解制备系统	ZL201920459141.8	2019-04-04	实用新型
217	一种粉状物料冷却装置	ZL201920455150.X	2019-04-04	实用新型
218	一种利用水泥窑尾煅烧石灰的装置	ZL201920455630.6	2019-04-04	实用新型
219	一种新型摇臂磨辊结构	ZL201920588857.8	2019-04-27	实用新型
220	一种下进风带内置组合高效选粉的新型立式磨机	ZL201920588850.6	2019-04-27	实用新型
221	一种侧进风带内置组合高效选粉的新型立式磨机	ZL201920588862.9	2019-04-27	实用新型
222	一种窑头烧成系统	ZL201920588863.3	2019-04-27	实用新型
223	一种新型磨盘衬板	ZL201920588849.3	2019-04-27	实用新型
224	一种多孔径板式气液整流装置	ZL201920843947.7	2019-06-05	实用新型
225	一种可调节的防堵喷枪装置	ZL201920843943.9	2019-06-05	实用新型
226	一种可调式立磨挡料环	ZL201921299856.8	2019-08-12	实用新型
227	一种吸收塔塔体倒装安装装置	ZL201921300581.5	2019-08-12	实用新型
228	一种冷凝式脱硫系统	ZL201921300580.0	2019-08-12	实用新型
229	一种可调篦缝宽度的篦冷机篦板	ZL201921300582.X	2019-08-12	实用新型
230	一种智能生产监控系统	ZL201921575498.9	2019-09-22	实用新型
231	一种石膏生产系统	ZL201921661045.8	2019-10-07	实用新型
232	一种无水石膏制备系统	ZL201921661051.3	2019-10-07	实用新型
233	一种缓冲耐磨溜子	ZL201921670990.4	2019-10-08	实用新型
234	一种除尘除雾脱硫塔	ZL201921670993.8	2019-10-08	实用新型
235	一种立磨增磨辊套	ZL201921679814.7	2019-10-09	实用新型
236	一种用于干法水泥生产的预热预分解系统	ZL201921679820.2	2019-10-09	实用新型
237	一种旋转料斗	ZL201921679817.0	2019-10-09	实用新型
238	一种水泥窑 CO ₂ 减排系统	ZL201922126414.X	2019-12-02	实用新型
239	一种浪涌保护器的保护装置	ZL201922125600.1	2019-12-02	实用新型

3、软件著作权

序号	名称	登记号	开发完成时间	首次发表日期
1	NKS7 水泥厂应用控制软件 V1.0	2008SR20766	—	2004-04-02
2	NKP7 水泥厂应用控制软件 V1.0	2008SR20767	—	2006-08-04
3	水泥厂 DCS 控制系统软件 V1.0	2008SR20768	—	2005-06-03
4	液压推动篦式冷却机控制软件（简称 CCS）V2.4	2008SR20769	—	2007-12-13
5	水泥工厂 DCS 控制系统软件 V2.0	2013SR100988	2012-05-16	2012-08-08

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 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的
南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益价值项目评估报告

序号	名称	登记号	开发完成时间	首次发表日期
6	增湿塔喷雾系统控制软件 V1.0	2013SR100979	2010-07-06	2010-08-13
7	800xA 水泥厂应用控制软件 V1.0	2014SR079458	2011-08-02	2012-12-03
8	南京凯盛 KC4-10 篦式冷却机软件 V1.0	2014SR096421	2012-09-20	2013-05-25
9	STEP 7 水泥厂应用控制软件 V1.0	2014SR079669	2009-09-20	2010-11-20
10	南京凯盛 e 巡检系统软件 V1.0	2015SR141107	2015-05-10	2015-05-20
11	800xA 水泥厂应用控制软件 V3.0	2016SR121905	2015-08-02	未发表
12	水泥工厂 DCS 控制系统软件 V3.0	2016SR121902	2012-08-29	2012-10-11
13	南京凯盛设备管理系统软件 V2.0	2016SR251870	2016-01-10	2016-03-01
14	凯盛远程生产信息管理系统软件 V1.0	2016SR392149	2016-05-10	2016-07-10
15	凯盛品质管理系统软件 V1.0	2017SR492694	2016-12-10	2017-02-10
16	凯盛智能巡检 APP 软件系统 V1.0	2017SR489865	2015-05-10	2016-05-20
17	PCS7 水泥厂自动控制应用软件 V1.0	2017SR708370	2017-07-30	2017-08-31
18	凯盛设备管理系统软件 V1.0	2017SR710635	2017-05-10	2017-07-01
19	凯盛生产管理系统软件 V1.0	2017SR710648	2017-03-10	2107-08-20
20	水泥厂 DCS 自动控制系统软件 V1.0	2017SR707882	2017-08-08	未发表
21	ECS-700 水泥厂自动控制应用软件 V1.0	2018SR708641	2018-03-01	2018-04-18
22	凯盛 EO2 数据库软件 V1.0	2018SR708882	2018-01-29	2018-03-09
23	凯盛生产智能排班系统软件 V1.0	2018SR708648	2018-04-01	2018-05-20
24	凯盛智能巡检 APP 系统软件 V2.0	2018SR768418	2018-04-10	2018-05-21
25	凯盛智能巡检系统软件 V1.0	2018SR708782	2018-04-25	2018-05-20
26	南京凯盛生产管理系统软件 V1.0	2018SR708771	2018-05-10	2018-06-15
27	湿法脱硫控制系统软件 V1.0	2018SR708701	2018-02-01	2018-04-15
28	Unity Pro 水泥厂应用控制系统软件 V1.0	2018SR1077588	2018-07-01	2018-09-20
29	南京凯盛 OPC-Client 应用控制软件 V1.0	2019SR1167258	2019-05-09	2019-08-09
30	南京凯盛能源管理系统软件 V1.0	2019SR1163683	2019-02-14	2019-06-14
31	南京凯盛新型湿法脱硫控制系统软件 V1.0	2019SR1164581	2019-05-10	2019-07-15
32	南京凯盛智能排班系统软件 V1.0	2019SR1167687	2019-03-22	2019-07-10
33	南京凯盛专家优化平台软件 V1.0	2020SR0719547	2018-03-15	2018-06-15
34	南京凯盛工业数据预处理平台软件 V1.0	2020SR0719561	2018-05-10	2018-06-15
35	南京凯盛智能优化系统软件 V1.0	2020SR0719607	2017-12-15	2018-01-15

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

引用《南京凯盛国际工程有限公司审计报告》(天职业字[2018]7425号)及《南京凯盛国际工程有限公司审计报告》(天职业字[2020]40737号)。



四、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

1、本报告评估基准日为 2020 年 9 月 30 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数均为评估基准日时的有效标准。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

1、《中国建材集团有限公司第二届董事会第十二次会议决议》（中国建材二董会决字 12 号）；

2、《第四届董事会第二十八次临时会议决议》（中建材股份董事会[2020]10 号）；

3、《中国中材国际工程股份有限公司第六届董事会第二十八次会议（临时）决议》。

(二)法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日,中华人民共和国主席令第六十二号）

- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年01月02日，中华人民共和国财政部令第97号，财政部部务会议审议通过）；
- 6、《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修正）；
- 7、《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修正）；
- 8、《中华人民共和国企业所得税法》（2019年4月23日，中华人民共和国国务院令（第714号）公布，对《中华人民共和国企业所得税法实施条例》部分条款予以修改）；
- 9、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第588号）；
- 11、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 12、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
- 14、《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）；
- 15、《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会 财政部中国证券监督管理委员会令第36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、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
- 18、《中央企业境外国有产权管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第27号）；
- 19、《关于加强中央企业境外国有产权管理有关工作的通知》（国资发产权[2011]144号）；
- 20、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；

- 21、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第76号）；
- 22、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
- 23、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年10月30日，国务院令第691号，国务院第191次常务会议通过）；
- 24、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
- 25、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
- 26、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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 17、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 18、《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；



- 19、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
- 20、《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）。

(四)权属依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、专利证书；
- 4、商标注册证；
- 5、软件著作权证；
- 6、机动车行驶证；
- 7、有关产权转让合同、发票；
- 8、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告、财务会计、经营方面、盈利预测与未来规划的资料；
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 3、资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有關询价资料和参数资料；
- 4、评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 5、同花顺金融数据库；
- 6、2020 机电产品价格信息查询系统；
- 7、《当地基准地价技术报告》；
- 8、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 4、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
- 5、《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，自 2013 年 5 月 1 日起施行）；

- 6、被评估单位提供的资产清单、评估申报表和收益预测表；
- 7、北京国融兴华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

企业价值的评估方法有收益法、市场法和资产基础法。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法，评估方法选择理由如下：

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。但由于目前我国企业股权交易的信息披露机制尚不完备，产权交易市场信息的获取途径有限，而且同类企业产权交易市场并不发达，存在可比基础的类似股权交易案例较难获得，市场法的应用受到较大限制，故本次评估不采用市场法。

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。

收益法是从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，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。经我们对被评估单位的企业总体情况、经营状况、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈

利能力，其未来年度预期收益与风险可以合理地估计。综合以上因素分析，评估人员认为本次评估项目可以采用收益法。

(一) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^N A_i (1+R)^{-i+0.5} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N+0.5}$$

式中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

A_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

A_{i0} ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

R：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

N：预测期；

i ：预测期第 i 年。

本次采用年中折现法。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$k_e = R_f + ERP \times \beta + \alpha$$

其中： R_f ：无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

ERP ：市场风险超额回报率；

α ：企业特定风险调整系数。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位无溢余资产。

（3）非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括其他应收款、其他应付款，其价值根据资产的具体情况，分别选用适当的方法确定其基准日的价值。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

（二）资产基础法

1、流动资产



(1)货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民币银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

(2)交易性金融资产，包括被评估单位权益工具投资和理财产品，通过投资协议、公司章程、权益工具投资公允价值评估报告、交易明细对账单等核验持有的金融资产数额，根据评估基准日权益工具投资的公允价值及理财产品的余额确定其评估值。

(3)应收票据，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

(4)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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；对于很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，按照账龄分析法，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；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(5)应收款项融资，核对其金额、发生时间，了解其内部管理情况、业务内容及利率等与账务记录的一致性，以证实相关款项的真实性、完整性，经核实应收款项融资真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

(6)预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于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或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(7)合同资产，评估人员在对合同资产申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各项目的进展情况，查阅施工合同、原入账始凭证，进一步核实账面价值构成内容的真实性及账务处理的合理性。合同资产账面价值为工程



施工成本及工程施工利润，本次以核实后账面价值确认评估价值。对于存在减值迹象的项目，评估过程中考虑一定的风险损失，同时将减值准备评估为零。

2、长期股权投资

(1) 全资及控股长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

(2) 非控股长期股权投资

对非控股长期股权投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析后，采用合理的被投资单位净资产乘以持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值。

3、投资性房地产

根据评估对象、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，本次评估范围中的投资性房地产采用市场法和收益法进行评估。

市场法

(1) 根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区位状况、实物状况、权益状况、交易日期和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

(2) 修正系数的确定

交易情况修正系数=正常交易情况指数/可比实例交易情况指数

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/可比实例交易时价格指数

区域因素修正系数=待估对象区域因素指数/可比实例区域因素指数

个别因素修正系数=待估对象个别因素指数/可比实例个别因素指数

权益状况修正系数=待估对象权益状况指数/可比实例权益状况指数

(3) 比准价格的求取



比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益状况修正系数

(4) 评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估价值。

收益法

收益法就是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{v}{(1+R)^i}$$

式中：V—房地产在评估基准日的收益价格，通常称为现值。

A_i —房地产的未来净运营收益，通常简称净收益。

V—建筑物的残余价值或剩余土地价值。

R—房地产的报酬率。

n—房地产的收益期限，是从评估基准日开始计算的未来可以获得收益的持续时间，通常称为收益年限。

4、房屋建筑物

评估范围内的房屋均为外购写字楼。对于外购写字楼，当地房地产市场发达，有可供比较案例，采用市场法进行评估。

(1) 根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区位状况、实物状况、权益状况、交易日期和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

(2) 修正系数的确定

交易情况修正系数=正常交易情况指数/可比实例交易情况指数

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/可比实例交易时价格指数

区位状况修正系数=待估对象区域因素指数/可比实例区域因素指数

实物状况修正系数=待估对象个别因素指数/可比实例个别因素指数

权益状况修正系数=待估对象权益状况指数/可比实例权益状况指数

(3) 比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(4) 评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估价值。

5、设备类固定资产

根据评估目的，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收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 运输车辆

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，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、运杂费、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+运杂费+新车上户手续费

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+13%)×10%

2) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上不含税交易价确定重置全价；对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

(2) 综合成新率的确定

1) 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。

3) 对于车辆, 根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号公布) 的有关规定, 按以下方法确定成新率后, 按两者孰低的方法取其较小者, 然后结合现场勘查情况进行调整并形成最终成新率。

由于《机动车强制报废标准规定》中对小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制, 故本次评估中部份车辆不采用“使用年限成新率”。此类车辆成新率的确定由里行驶里程成新率结合现场勘查情况进行调整。

计算公式如下:

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$
$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$
$$\text{综合成新率} = (\text{Min}[\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}] \times 50\% + \text{现场勘查成新率}) \times 50\%$$

(3) 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率

6、无形资产-其他无形资产

(1) 账面有记录的其他无形资产评估方法

目前 AutoCAD 系统软件、PKPM 软件、设计管理系统软件等其他无形资产正常使用。评估人员经过核对账簿、凭证核实, 同时对该企业摊销的正确性进行了验算, 企业按十年期摊销。

具体如下: 对于评估基准日市场上有销售的外购软件, 按照评估基准日的市场价格作为评估值; 对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件, 按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值; 对于定制软件, 以向软件开发商的询价作为评估值; 对于认证软件的, 按账面净值进行确认, 对于已经停止使用, 经向企业核实无使用价值的软件, 评估值为零。

(2) 其他企业自制无形资产的评估方法-专利权、软件著作权

无形资产评估一般有收益法、市场法、成本法三种方法。依据《资产评估准则——无形资产》的规定, 评估人员可根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件, 恰当选择一种或多种资产评估方法。

1) 无形资产成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出。根据其成本特性,尤其是研制、形成费用,明显区别于有形资产。具有不完整性、弱对应性、虚拟性的特点。结合本次评估实际情况不宜采用成本法进行评估。

2) 无形资产具有非标准性和唯一性,在此次评估中很难找到与被评估对象形式相似、功能相似、载体相似及交易条件相似的可比对象,所以本次评估不宜采用市场法进行评估。

3) 收益现值法是通过估算被评估资产经济寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值,以此确定委估资产价值的一种评估方法。

根据资产评估有关规定,遵循独立、客观、公正、科学的原则及其他一般公认的评估原则,我们对委托评估范围内的资产进行了必要的核实及查对,查阅了有关文件、资料,实施了我们认为必要的程序,在此基础上,通过对专利权对企业未来收益的贡献等进行分析,根据资产评估目的及委估资产具体情况,认为收益法更能体现专利技术的价值,故此次采用收益提成现值法进行评估。

对于委估无形资产,我们根据无形资产性质、经济寿命和对技术产品施加影响的方式等情况,确认本次评估将无形资产中专利权和软件著作权作为一个收益期为有限的资产组进行评估。

(3) 其他企业自制无形资产的评估方法-商标

商标的预期收益是指因商标的使用而额外带来的收益,体现在能够为被评估单位带来高于行业平均水平的收益,根据评估人员对企业历年盈利情况的分析判断,目前本次评估范围内的商标不具备超额收益或超额收益不明显,不宜采用收益法评估。

商标具有非标准性和唯一性,在此次评估中很难找到与被评估对象形式相似、功能相似、载体相似及交易条件相似的可比对象,所以本次评估不宜采用市场法进行评估。

成本法是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗来确定评估对象价值的评估方法。本次商标资产价值与成本的相关程度较高,故适宜采用成本法评估。

7、递延所得税资产



递延所得税资产核算内容为应收款项减值准备、合同资产减值准备及其他资产减值准备，评估人员核实了被评估单位递延所得税资产相关核定办法，以核实后的账面价值确定评估价值。

8、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等



中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的
南京凯盛国际工程股份有限公司股东全部权益价值项目评估报告
情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反
馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相
关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，
并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一
步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的实物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。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等
渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各
类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、
归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式
和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评
估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报
告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同
意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理
修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整
理，形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即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、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

1、假设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；

2、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

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；

6、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；



3、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；

4、企业在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动；

5、公司目前享受的税收优惠政策假设在 2020 年及以后能继续以同样标准享受；

6、假设企业在未来经营期内经营范围、方式不发生重大变化，其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日的经营能力、业务规模和经营模式持续经营。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

截止评估基准日 2020 年 9 月 30 日，南京凯盛国际工程有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

(一) 资产基础法评估结果

截止评估基准日 2020 年 9 月 30 日，在持续经营条件下南京凯盛国际工程有限公司的总资产账面价值为 270,987.10 万元，评估价值为 304,767.85 万元，增值额为 33,780.75 万元，增值率为 12.47%；总负债账面价值为 203,869.79 万元，评估价值为 203,869.79 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 67,117.31 万元，净资产评估价值为 100,898.06 万元，增值额为 33,780.75 万元，增值率为 50.33%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 9 月 30 日

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	255,631.19	255,631.19	-	-
2 非流动资产	15,355.91	49,136.66	33,780.75	219.99
6 长期股权投资	7,510.10	12,055.24	4,545.14	60.52
7 投资性房地产	945.45	3,858.53	2,913.08	308.12
8 固定资产	6,271.92	28,851.46	22,579.54	360.01
14 无形资产	336.99	4,079.98	3,742.99	1,110.71
18 递延所得税资产	291.45	291.45	-	-
20 资产总计	270,987.10	304,767.85	33,780.75	12.47
21 流动负债	203,814.16	203,814.16	-	-
22 非流动负债	55.63	55.63	-	-
23 负债合计	203,869.79	203,869.79	-	-
24 净资产（所有者权益）	67,117.31	100,898.06	33,780.75	50.33

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，系四舍五入造成。（评估结论的详细情况详见资产评估明细表）。

经资产基础法评估，南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益价值为100,898.06万元。

（二）收益法评估结果

截止评估基准日2020年9月30日，在持续经营条件下，经收益法评估，南京凯盛国际工程有限公司股东全部权益的评估价值为99,270.00万元，增值额为32,152.69万元，增值率为47.91%。

（三）评估结果的确定

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，两者相差1,628.06万元，差异率1.64%。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，资产基础法的评估原理是从资产的再取得途径考虑的。

虽然收益法是从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，其估值结论通常具有较好的可靠性和说服力。但由于公司未来年度业务



板块发展受市场环境的影响较大，因此未来收益具有较大不确定性，不适用收益法估值，所以本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据，即：南京凯盛国际工程有限公司的股东全部权益价值评估结果为 100,898.06 万元。

本次评估在确定南京凯盛国际工程有限公司的股东全部权益价值时，未考虑股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(二)本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(三)本次评估，天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对中国中材国际工程股份有限公司拟股权收购所涉及的南京凯盛国际工程有限公司 2020 年 9 月 30 日的会计报表进行了专项审计，并出具了审计报告(天职业字[2020]40737 号)，南京凯盛国际工程有限公司按照审计后的结果进行申报。

(四)评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(五)本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺中寻找的上市公司有关交易案例的公告和交易数据。我们



的估算工作在很大程度上依赖上述公告和交易数据，我们假定上述公告和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等公告中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(六)2016年5月，南京凯盛国际工程有限公司与太原狮头中联水泥有限公司就其异地搬迁工程(2×4500t/d 新型干法水泥生产线一期工程)的工程尾款产生争议，南京凯盛国际工程有限公司向山西省太原市中级人民法院提起诉讼，要求太原狮头中联水泥有限公司支付工程余款、利息及案件全部诉讼费用。2019年6月21日，根据山西省太原市中级人民法院出示的《民事调解书》（(2016)晋01民初464号），双方达成一致意见，约定太原狮头中联水泥有限公司于2019年12月31日前，分3次向南京凯盛国际工程有限公司支付工程款4700万元整。截至评估基准日2020年9月30日，太原狮头中联水泥有限公司已支付4300万元，尚余400万元未支付。经调查了解，尚无确凿证据表明该400万元工程款无法回收，故本次评估按照信用损失模型对该笔款项计提预计风险损失，未考虑款项难以支付对评估结论的影响。

(七)新型冠状病毒肺炎疫情于2020年1月在武汉爆发并波及全国，截至本评估报告日对新冠肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行，全国多地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了较大影响。本次疫情亦对被评估单位的正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业未来现金流量产生的影响，但我们无法预测此次疫情对行业及被评估单位未来现金流量产生的最终影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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专业人员不承担责任；

(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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用；

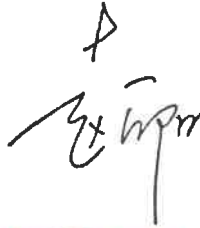
(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日


本资产评估报告日期为 2021 年 2 月 4 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师
何俊
11001690

资产评估师：



资产评估师
郭健
42170014

北京国融兴华资产评估有限责任公司



2021年2月4日