

葛洲坝集团水泥有限公司  
拟收购湖北钟厦水泥有限责任公司  
部分资产及相关业务项目  
评估报告

中企华评报字(2014)第 3598 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇一四年九月二十五日



## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
评估报告正文 .....	4
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 .....	4
二、    评估目的 .....	6
三、    评估对象和评估范围 .....	6
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 .....	13
八、    评估程序实施过程和情况 .....	20
九、    评估假设 .....	22
十、    评估结论 .....	23
十一、    特别事项说明 .....	25
十二、    评估报告使用限制说明 .....	26
十三、    评估报告日 .....	27

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，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清单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，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。

五、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。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受葛洲坝集团水泥有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对委托评估的资产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：

**评估目的：**葛洲坝集团水泥有限公司拟收购湖北钟厦水泥有限责任公司部分资产及相关业务，为此，需对该经济行为所涉及的湖北钟厦水泥有限责任公司拟被收购的资产和相关业务进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

**评估对象：**葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的湖北钟厦水泥有限责任公司的资产和相关业务。

**评估范围：**葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的湖北钟厦水泥有限责任公司的资产为固定资产、在建工程和无形资产，固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备等，在建工程为土建工程和设备安装工程，无形资产为土地使用权和矿业权。相关业务包括与生产和销售相关的全部经营许可证照、产品销售市场、原材料采购渠道等。交易双方约定，资产收购完成后，所有的资产保持原有的生产模式不变，与资产相关的生产和销售的相关业务及生产人员一并移交给葛洲坝集团水泥有限公司，并延续正常的生产。

**评估基准日：**2014年7月31日

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**成本法、收益法

**评估结论：**本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的湖北钟厦水泥有限责任公司的资产及相关业务的账面价值为**23,474.54**万元，收益法评估后拟收购的资产及相关业务的价值为**118,799.91**万元，增值额为**95,325.37**万元，增值率为**406.08 %**。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日**2014年7月31日**起一年有效。

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。

葛洲坝集团水泥有限公司  
拟收购湖北钟厦水泥有限责任公司  
部分资产及相关业务项目

评估报告正文

葛洲坝集团水泥有限公司：

北京中企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，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的湖北钟厦水泥有限责任公司的资产(包括固定资产、在建工程和无形资产)及相关业务在2014年7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

本次评估的委托方为葛洲坝集团水泥有限公司，产权持有单位为湖北钟厦水泥有限责任公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括葛洲坝集团水泥有限公司的股东。

(一)委托方简介

企业名称：葛洲坝集团水泥有限公司

法定住所：湖北省荆门市东宝区泉口路21号

法定代表人：郭成洲

注册资本：305,612.02万元整

企业类型：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：许可经营项目：普通货运、货物专用运输(罐式。有效期至2015年7月31日)。一般经营项目：水泥、商品混凝土及其它建材制品、包装制品(不含印刷品)制造、销售，水泥技术咨询与服务，水泥、熟料及与水泥相关产品的仓储(不含危险品及国家专项规定项

目), 石灰石、水泥生产所用的工业废渣、机电设备及配件、本企业生产所需辅助材料(不含国家专项规定项目)销售。

企业简介: 葛洲坝集团水泥有限公司系中国葛洲坝集团股份有限公司全资子公司, 于2011年12月在湖北荆门注册成立, 其前身为始建1971年配套葛洲坝水利枢纽工程而兴建的中国葛洲坝集团股份有限公司水泥厂。现下属14家子分公司, 企业资产总额80亿元, 年水泥产能2100万吨, 员工总数4000余人, 跻身全国大型水泥集团行业。

该公司形成了产品开发、水泥生产、市场营销、物流供应、煤炭经营、咨询服务的完善产业链条, 公司通过ISO9001质量体系认证、ISO14001环境管理体系认证、OHSAS18001职业健康安全管理体系认证。该公司生产的油井水泥获得美国API协会会标认证, 质量检测中心具备国家一级化验室资质, 企业资信为“AAA”级。“三峡牌”水泥被国家认定为首批建材产品, 荣获湖北省精品名牌。

该公司产品“三峡牌”水泥分两大系列计十三大类二十八个品种, 涵盖当今国际国内水泥主要品种, 其产品主要运用于用于高楼、桥梁、公路、铁路、机场、码头、油气井等工程。

## (二) 被评估单位简介

名称: 湖北钟厦水泥有限责任公司(以下简称“钟厦有限公司”)

类型: 其它有限责任公司

住所: 湖北省荆门市钟祥市双河镇钟双大道

法定代表人: 王开平

注册资本: 10,000.00万元整

成立日期: 2014年3月31日

营业期限: 长期

经营范围: 水泥、熟料、水泥包装袋生产、销售; 机械配件加工、销售; 建材、墙体材料及配套产品技术开发、生产销售。(国家法律法规禁止的不得经营, 涉及行政审批的未获审批前不得经营)

湖北钟厦水泥有限责任公司成立于2014年3月31日, 由自然人王开平、王磐和湖北腾宝新材料有限公司共同出资设立, 出资额分别为8,900.00万元、1,000.00万元、100.00万元, 股权比例分别89%、10%、1%。

湖北钟厦水泥有限责任公司以2014年3月31日为基准日，收购了湖北钟厦水泥股份有限公司与水泥生产相关的资产及相关业务，湖北钟厦水泥有限责任公司收购上述资产之后，延续湖北钟厦水泥股份有限公司的生产业务，继续生产和销售各种型号的水泥。该公司4-7月份生产水泥99.70万吨水泥，销售收入达24,308.79万元。

### (三) 委托方与产权持有单位关系

委托方葛洲坝集团水泥有限公司拟收购产权持有单位的部分资产。

### (四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、及委托方股东和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

葛洲坝集团水泥有限公司拟收购湖北钟厦水泥有限责任公司部分资产及相关业务，为此，需对该经济行为所涉及的湖北钟厦水泥有限责任公司拟被收购的资产和相关业务进行评估，为上述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

根据评估目的，评估对象是葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的湖北钟厦水泥有限责任公司的资产及相关业务。

### (二) 评估范围

评估范围是葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的湖北钟厦水泥有限责任公司的资产及相关业务，包括固定资产、在建工程、无形资产和相关业务。评估基准日，评估范围内的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备等，在建工程包括土建工程和设备安装工程，无形资产为土地使用权和矿业权。相关业务是与上述资产相关的全部经营许可证照、产品销售市场、原材料采购渠道等。上述资产及相关业务的账面价值为 23,474.54 万元。

纳入评估范围的房屋建筑物和构筑物包括办公楼、车间厂房、水泥库、原料帐篷库、原料堆棚、道路、职工宿舍等，其中办公楼为砖混结构。车间厂房部分为钢混结构，部分为钢架结构和框架结构，部分车间主要为承载设备的框架。水泥库和原料库为圆形储仓，钢混结构，承载能力较强，容积较大。职工宿舍大部分为砖木结构，建造时间较早，房屋较陈旧。上述所有房屋和部分构筑物已办理房屋所有权证。

钟厦有限公司的机器设备包括两台转窑，其中一台日产 2000 吨熟料，一台日产 5000 吨熟料。3 台生料立磨，4 台水泥磨，2 台煤磨。其他设备包括大量的提升设备、收尘设备、配电设备、运输皮带机、水泥包装设备等。钟厦有限公司目前所使用两条生产线为近年新上的生产线，设备较新，设备性能较好。

车辆全部为办公车辆，使用状态良好。电子设备主要为办公用电脑、空调、打印机等，目前由各使用人使用和保管，各台设备运行情况良好。

土地使用权为厂区生产所占用的土地，全部为出让地，所有土地已办理土地使用权证。

矿业权为企业石灰石开采权，由湖北永业地矿评估咨询有限公司评估，本报告直接引用其评估结果。

上述资产所占用的土地为出让地，证载权利人为湖北钟厦水泥有限责任公司，所有房屋已办理房屋所有权证。

相关业务是与上述资产相关的全部经营许可证照、产品销售市场、原材料采购渠道等。交易双方约定，资产收购完成后，所有的资产保持原有的生产模式不变，与资产相关的全部经营许可证照、产品销售市场、原材料采购渠道、生产人员等一并移交给葛洲坝集团水泥有限公司，并延续现有的正常生产。

上述资产及业务由湖北钟厦水泥有限责任公司以 2014 年 3 月 31 日为基准日，收购湖北钟厦水泥股份有限公司资产及业务取得，经评估作价，2014 年 3 月 31 日收购湖北钟厦水泥股份有限公司资产及相关业务的价值为 124,266.83 万元。由于湖北钟厦水泥有

限责任公司和湖北钟厦水泥股份有限公司系同一控制人,根据《企业会计准则 20 号-企业合并》,合并方在企业合并中取得的资产和负债,应当按照合并日在被合并方的账面价值计量。因此,湖北钟厦水泥有限责任公司收购上述资产及业务后的账面价仍以历史成本计量,经审计后的资产及业务 2014 年 7 月 31 日账面价值为 23,474.54 万元。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所审计(天健鄂审〔2014〕241 号)。

#### 四、价值类型及其定义

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

评估基准日是 2014 年 7 月 31 日,评估基准日由委托方确定。

#### 六、评估依据

##### (一) 经济行为依据

中国葛洲坝集团股份有限公司“集团股份公司 2012 年第十二次总经理办公会纪要”([2012]204 号)。

##### (二) 法律法规依据

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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《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);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);
8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《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);
13. 《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);
14. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》(国资发产权[2010]71号);
15. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
16. 《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50号);
17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);
18. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);
19. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
20. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
21. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
22. 1996年8月29日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》

- 23.国务院 1998 年第 240 号令《矿产资源勘查区块登记管理办法》;
  - 24.国务院 1998 年第 241 号令《矿产资源开采登记管理办法》;
  - 25.国务院 1998 年第 242 号令《探矿权采矿权转让管理办法》;
  - 26.国土资源部国土资发[2000]309 号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》;
  - 27.国土资源部国土资发[2008]174 号文印发的《矿业权评估管理办法(试行)》;
  - 28.国家质量监督检验检疫总局发布的《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T13908-2002);
  - 29.国家质量技术监督局 1999 年《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999);
  - 30.《冶金、化工石灰岩及白云岩、水泥原料矿产地质勘查规范》(DZ/T0213-2002) ;
  - 31.中国矿业权评估师协会 2007 年第 1 号公告发布的《中国矿业权评估师协会矿业权评估准则——指导意见 CMV 13051-2007 固体矿产资源储量类型的确定》;
  - 32.国土资源部、国家计委、国家经贸委、中国人民银行、中国证监会关于颁布《矿产资源储量评审认定办法》的通知(国土资发[1999]205 号);
  - 33.《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 511 号) ;
  - 34.《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 2008 年第 49 号)。
- (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.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 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——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

6. 《资产评估准则——机器设备》(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. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
12. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
14. 《中国矿业权评估准则》(一);
15. 《中国矿业权评估准则》(二)
16. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244号);
17. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)。

#### (四) 权属依据

1. 设备购置合同及发票;
2. 车辆行驶证;
3. 房屋所有权证;
4. 土地使用权证;
5. 采矿权证。

#### (五) 取价依据

1. 《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号);
2. 《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);
3. 《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);
4. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
5. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);

6. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
7. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
8. 《湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表》、《湖北省安装工程消耗量定额及单位估价表》、《湖北省土石方工程消耗量定额及统一基价表》(鄂建文[2013]106号文)、《湖北省建筑工程费用定额》(鄂建文[2013]106号文);
9. 《湖北省工程造价信息》(2014年第6期);
10. 《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值和区片综合地价的通知》(鄂政发[2009]46号);
11. 《湖北省人民政府关于印发<湖北省耕地开发专项资金征收和使用管理办法>的通知》(鄂政发[1999]52号);
12. 《湖北省物价局、湖北省财政厅关于征用土地管理收费的通知》(鄂价房地字[1995]44号)(内价费字[1996]62号);
13. 《湖北省耕地占用税适用税额标准》;
14. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;
15. 评估基准日银行存贷款基准利率;
16. 《机电产品报价手册》(2014年);
17. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
18. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
19. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
20. 企业与相关单位签订的原材料购买合同和销售合同;
21. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
22. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六) 其他参考资料

1. 湖北钟厦水泥有限责任公司提供的资产清单和评估申报表;
2. 天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所出具的审计报告(天健鄂审[2014]241号);

3.湖北永业地矿评估咨询有限公司出具的矿业权评估报告(鄂永矿权评[2014]字第 0189 号);

4.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选取

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,本次评估选用成本法和收益法对拟收购的资产和相关进行评估。评估方法选择理由如下:

1.收益法: 由于拟收购资产及相关业务持续原地使用,具有独立获利能力,未来收益可以合理量化,企业的历史生产经营资料均可收集,并可以合理预测未来的经营收益,因此,可采用收益法进行评估;

2.成本法: 本次评估可收集到各项资产的购建资料,因此可采用成本法进行评估;

3.市场法: 由于难以找到与评估对象可比的市场交易案例,故本次未采用市场法进行评估。

### (二)评估方法介绍

#### 1.收益法

本次评估的对象为葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的湖北钟厦水泥有限责任公司的资产及相关业务,包括钟厦有限公司的固定资产、在建工程、土地使用权、矿业权和相关业务。

由于资产持续原地使用,资产的收益且可以合理预测,因此本次采用收益法对委估资产及相关业务进行评估。收益法是以估价对象在未来每年预期产生的现金流为依据,以一定的折现率进行折现计算,以求取估价对象评估值的一种方法。根据本次评估目的,本次评估对象为固定资产、在建工程和土地使用权及相关业务等资产组合,具体评估思路如下:

#### (1)现金流的确定

资产的收益由委估资产组、营运资金、经营管理等三个方面创造,因此资产组带来的收益可按以下公式计算

资产组合收益=整体收益-营运资金贡献-经营管理贡献

在计算出资产组合收益后，计算出资产组合产生现金流，计算公式如下：

资产组合现金流=税后利润+折旧及摊销-营运资金贡献-经营管理贡献

=营业收入-营业税金及附加-营业成本-营业费用-管理费用-财务费用+营业外收支-所得税+折旧及摊销-营运资金贡献-经营管理贡献。

计算出资产组合产生的现金流后，通过一定的折现率折现，计算出委估资产组合的价值。

### (2)收益期的确定

由于被评估资产的收益与被评估的采矿权的储量有密切的关系，当采矿权对应的石灰石矿开采完毕后，其经营模式和成本将会发生较大的变化，因此本次评估的收益期按该采矿权所对应的石灰石矿山的的服务年限和土地使用权的准用年限中的孰短年限确定。

### (3)折现率的确定

考虑折现率与收益口径的对应关系，本次评估的折现率按无风险报酬率与风险报酬率累加求和的方式确定。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率根据Wind资讯查询的基准日10年期国债的平均收益率确定，风险报酬率以行业风险报酬率为基础，并通过对市场风险、经营风险、财务风险等方面的分析最终确定风险报酬率。

### (4)计算公式的确定

根据收益法计算原理的上述分析，本次收益法计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

P——评估值；

i——预测年序号；

R<sub>i</sub>——未来第i年的预期现金流；

r——折现率。

## 2.成本法

评估人员根据企业提供的拟收购的资产明细清单进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对房屋建筑物、机器设备、在建工程等进行了必要的现场勘察和核实，各项资产的评估方法如下：

### (1)房屋建筑物

房屋建筑物的重置成本是从再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

#### ①重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

#### A.建安综合造价

根据委托方提供的房屋工程决算表，评估人员套用《湖北省建筑安装工程概算定额》计算出工程造价，在此基础上按规定的取费标准计取其它直接费、间接费、计划利润和税金，确定房屋的建安综合造价。

#### B.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### C.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款

---

## 基准利率×1/2

### ②综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

### ③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

## (2)机器设备

### ①重置全价的确定

机器设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

#### A.设备购置费

机器设备的购置费，主要依据《2014中国机电产品报价手册》、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第四条第(六)款规定，将自产、委托加工或者购进的货物作为投资，提供给其他单位或者个体工商户应视同销售货物，应以对外投资额作为视同销售额计算缴纳增值税。因此，设备购置价应为含税价。

#### B.运杂费

根据国家公布的公路或铁路运输标准，参照设备的体积、重量，以及设备生产厂家与安装地的距离来确定设备的综合运杂费率。具体计算公式为：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置费} \times \text{运杂费率}$$

### C.安装调试费

根据合同中约定内容,若合同价不包含安装、调试费用,根据《资产评估常用数据与参数手册》合理确定其费用;合同中若包含上述费用,则不再重复计算。

### D.前期及其他费用

根据国家及相关部门的规定计算前期费及其他费用,前期及其他费用包括勘察设计费、建设工程监理费、招标代理服务费等、建设单位管理费、可行性研究费、环境影响评价费等。

### E.资金成本

资金成本根据该项目合理的建设工期,按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

#### ②成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况、工作环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察,查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

#### ③评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

### (3)车辆

#### ①重置全价

对于车辆,其重置全价按以下公式计算

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

其中车辆购置价按车辆所在地的市场价确定,车辆购置税按车辆不含税价的10%计算,牌照手续费按当地车辆上牌费用确定。

#### ②成新率

由于本次评估的车辆全部是非营运的小型客车,依据国家颁布的车辆强制报废标准,以车辆行驶里程确定成新率,然后结合现场勘察

情况进行调整，其公式为：

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程  
×100%

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

③评估值

车辆评估值 = 车辆重置价 × 综合成新率

(4)电子设备

①重置全价的确定

电子设备的购置费主要通过市场询价确定，电子设备一般不需要运输费及安装费，因此电子设备的购置价可确定为重置全价。

②成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况、工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

③评估值

电子设备评估值 = 电子设备重置价 × 综合成新率

(5)在建工程

纳入本次评估范围的在建工程为土建工程和设备安装工程等，工程较简单，工期较短。本次评估对在建工程施工合同、付款凭证进行了核实。土建工程已完工，其评估值在对应的构筑物中评估，在建工程评估为0。设备安装工程已完工，本次按机器设备的评估方法进行评估。

(6)无形资产

①土地使用权

委估宗地为出让地，根据《城镇土地估价规程》，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用

性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择合适的方法测算委估宗地地价。

估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据宗地的特点，采用成本逼近法和市场比较法进行评估，选取理由如下：

A.待估宗地在钟祥市基准地价覆盖范围之外，宗地所处区域的基准地价修正体系不完善，因此不宜采用基准地价系数修正法进行评估；

B.可以收集到待估宗地区域内较完善土地补偿资料和相关税费标准，因此可选用成本逼近法进行评估；

C.本次待估宗地周边相同用途的成交案例较多，并较易收集，可采用市场比较法估价。

成本逼近法：所谓成本逼近法，就是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，同时根据国家对于土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。

其计算公式为：土地价格 = 土地取得费及税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益。

市场比较法：市场比较法的基本原理是，根据替代原则，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作出适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。市场比较法其计算公式为：

估价对象土地价格 = 可比实例价格 × (估价对象交易情况指数 / 比较案例交易情况指数) × (估价对象交易日期土地价格指数 / 比较案例交

易日期土地价格指数) $\times$ (估价对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数) $\times$ (估价对象个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数)。

## ②矿业权

本次矿业权由湖北永业地矿评估咨询有限公司评估，本报告直接引用其评估结果。

## (7)相关业务

纳入本次评估范围的相关业务无账面值，是与钟厦有限公司水泥生产资产相关的全部经营许可证照、产品销售市场、原材料采购渠道等。这一部分资产的价值与资产组的整体收益密切相关，不适宜采用成本法的方法进行量化，这部分资产的价值在收益法评估值中已经考虑，因此成本法不作单独评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2014年8月20日至2014年9月25日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

2014年8月20日，我公司与委托方就评估目的、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、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备

#### 1. 拟定评估方案

根据本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估操作计划》。

#### 2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组。

#### 3. 实施项目培训

### (1)对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

### (2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### (三) 现场调查

评估人员于2014年8月20日至2014年8月30日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

#### 1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”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的填报，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.初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

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“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”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，评估人员在产权持有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申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，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房屋、车辆、土地使用权、矿业权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。

#### (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，从委托方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的分析、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的初步评估结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

### 九、评估假设

#### (一)一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估资产原地持续使用；
- 2.假设评估基准日后被评估企业所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4.假设和被评估资产组涉及相关的利率、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；

5.假设评估基准日后被评估资产组涉及的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设被评估资产组的相关业务涉及的人员完全遵守所有相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估资产组造成重大不利影响。

## (二)特殊假设

1.假设评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后对资产组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资产组实现的的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设评估基准日后被评估资产组的生产能力可以持续，并保持现有水平；

5.假设资产收购完成后，原有的销售市场及相关业务能顺利的移交给资产收购方。

本评估报告收益法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，签字注册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

### (一)成本法评估结果

根据以上评估工作得出评估结论如下：

葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的湖北钟厦水泥有限责任公司的资产及相关业务在评估基准日的账面价值为 **23,474.54** 万元，评估

价值为 51,695.17 万元，增值额为 28,220.63 万元，增值率为 120.22%。

成本法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 成本法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 7 月 31 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
流动资产	1	-	-	-	
非流动资产	2	23,474.54	51,695.17	28,220.63	120.22
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	22,289.57	45,675.52	23,385.95	104.92
在建工程	6	79.28	55.03	-24.25	-30.59
油气资产	7	-	-	-	
无形资产	8	1,105.68	5,964.62	4,858.94	439.45
其中：土地使用权	9	1,105.68	4,558.39	3,452.71	312.27
其他非流动资产	10	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>23,474.54</b>	<b>51,695.17</b>	<b>28,220.63</b>	<b>120.22</b>

### (二)收益法结果

葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的湖北钟厦水泥有限责任公司的资产及相关业务的账面价值为 23,474.54 万元，收益法评估后的拟收购的资产及相关业务的价值为 118,799.91 万元，增值额为 95,325.37 万元，增值率为 406.08 %。

### (三)最终评估结果的确定

收益法评估资产组及相关业务的价值为 118,799.91 万元，成本法评估资产组及相关业务的价值为 51,695.17 万元。

成本法与收益法的评估路径和内涵不同。成本法评估是以资产组为基础对资产组价值进行评定估算，没有包含与资产相关联相关业务的价值，受资产组重置成本程度等影响较大。而收益法评估主要

从资产组未来经营活动所产生的净现金流角度反映资产组价值，包含了资产组及相关业务的价值，受资产组及相关业务未来盈利能力、资产质量、管理人员经营能力和经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

1.成本法反映的是委估资产组现存资产的重置价值，没有体现与资产相关业务因素和综合价值；

2.葛洲坝集团收购钟厦有限公司的资产后，仍将保持原有的生产和销售模式不变，原有的采购渠道和销售市场将随资产一并移交给收购方，而这部分价值在成本法中没有体现。因此，收益法更能体现被收购资产的全部市场价值；

3.本次拟收购的资产生产的 P.C32.5 水泥，在生产中是利用工业废渣作原料，按规定可享受退税优惠政策，退税金额较大，可以为企业带来了较大的利润，这部分利润成本法无法体现。

根据以上评估工作，本次评估结论采用收益法评估结果，即：葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的湖北钟厦水泥有限责任公司的资产及相关业务的评估价值为118,799.91万元。

## 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能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次矿业权的结果引用了湖北永业地矿评估咨询有限公司的“鄂永矿权评[2014]字第 0189 号”评估结果，有关矿业权的评估过程和结论详见该公司出具的矿业权评估报告。

(二)本次评估的账面值以天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所出具的“天健鄂审〔2014〕241号”审计报告为准。

(三)纳入本次评估范围的土地使用权的面积由转让双方协商确定，部分土地的面积由双方测量确定，未经专业部门核实，转让面积如下：

葛洲坝集团水泥有限公司  
拟收购湖北钟厦水泥有限责任公司部分资产及相关业务项目评估报告

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	用地性质	土地用途	证载面积(m <sup>2</sup> )	转让面积(m <sup>2</sup> )
1	钟国用(2014)第 3043 号	2000T 用地	1994-10-2	出让	工业用地	61,000.00	61,000.00
2	钟国用(2014)第 3044 号	5000T 用地	2008-4-10	出让	工业用地	121,061.60	121,061.60
3	钟国用(2014)第 3045 号	办公楼前场地	2008-4-10	出让	工业用地	47,385.50	23,687.61
4	钟国用(2014)第 3046 号	四万四家属区	2009-1-8	出让	城镇住宅用地	14,926.90	5,204.33
5	钟国用(2014)第 3048 号	办公楼家属区	2009-1-8	出让	城镇住宅用地	25,242.40	20,795.72
6	钟国用(2014)第 3049 号	老立窑生产线	1990-8-30	出让	工业用地	139,429.74	30,735.23

转让双方约定，转让面积最终以专业部门测量为准。

(四)钟厦有限公司购买湖北钟厦水泥股份有限公司的资产后，所有车辆证载权利尚未过户，双方约定在近期内过户。

(五)纳入评估范围内的房屋共 67 项，总面积为 40,129.41 平方米，其中 8 项房屋未办理房屋所有权证，未办证房屋面积为 1,440.50 平方米。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(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)本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；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对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、评估报告日

本评估报告提出日期为 2014 年 9 月 25 日。

法定代表人：孙月焕



注册资产评估师：吴孝松



注册资产评估师：袁静



北京中企华资产评估有限责任公司

本报告仅供占有单位  
办理核准备案手续使用

二〇一四年九月二十五日

