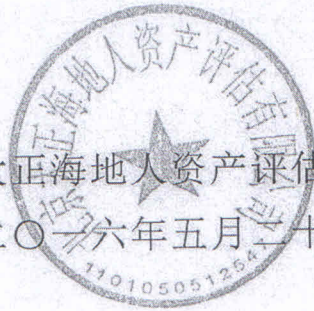


冀东发展集团有限责任公司
拟股权重组项目
资产评估报告

大正海地人评报字(2016)第 168A 号
(共二册, 第一册)

北京大正海地人资产评估有限公司
二〇一六年五月二十三日



冀东发展集团有限责任公司

拟股权重组项目

资产评估报告摘要

大正海地人评报字(2016)第 168A 号

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。

北京大正海地人资产评估有限公司接受冀东发展有限责任公司的委托,根据国家相关法律法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,对因股权重组事宜涉及的冀东发展有限责任公司的股东全部权益进行了评估。

本项目评估对象为冀东发展有限责任公司的股东全部权益;评估范围为冀东发展有限责任公司的全部资产及相关负债;评估的价值类型为市场价值;评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。

评估师履行了必要的评估程序,以资产的持续使用和公开市场等为前提,采用资产基础法和市场法进行了评定估算。经过综合分析,将资产基础法的评估结果作为评估报告的最终结论。

至评估基准日,冀东发展集团有限责任公司股东全部权益的评估结果为:人民币 446,008.37 万元。

资产评估结果汇总表

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 | 716,820.99 | 717,159.92 | 338.94 | 0.05 |
| 2 非流动资产 | 724,806.33 | 1,189,535.07 | 464,728.74 | 64.12 |

| | | | | | |
|----|--------------|--------------|--------------|------------|--------|
| 3 | 其中: 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 4 | 长期股权投资 | 630,234.14 | 974,410.60 | 344,176.46 | 54.61 |
| 5 | 投资性房地产 | 22,045.31 | 22,045.31 | - | - |
| 6 | 固定资产 | 39,648.26 | 45,879.05 | 6,230.78 | 15.72 |
| 7 | 在建工程 | 6,577.23 | 6,809.11 | 231.88 | 3.53 |
| 8 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 9 | 无形资产 | 17,997.16 | 132,086.77 | 114,089.61 | 633.93 |
| 10 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 11 | 长期待摊费用 | 8,091.21 | 8,091.21 | - | - |
| 12 | 递延所得税资产 | 213.02 | 213.02 | - | - |
| 13 | 资产总计 | 1,441,627.32 | 1,906,694.99 | 465,067.68 | 32.26 |
| 14 | 流动负债 | 913,411.62 | 913,411.62 | - | - |
| 15 | 非流动负债 | 247,843.84 | 547,275.00 | 299,431.16 | 120.81 |
| 16 | 负债合计 | 1,161,255.46 | 1,460,686.62 | 299,431.16 | 25.79 |
| 17 | 净资产(所有者权益) | 280,371.86 | 446,008.37 | 165,636.51 | 59.08 |

评估师对评估过程中发现的瑕疵事项在评估报告中作了特别事项说明, 特提请评估报告使用者注意以下事项:

1. 截止评估基准日, 冀东发展集团有限责任公司三宗土地使用权-冀唐国用(2015)第19170号、冀唐国用(2006)字第2322号及冀唐国用(2006)字第2324号(122,159.49 m²)已被政府收储, 该三宗土地适用《唐山市城区企业“退二进三”搬迁改造实施意见》(唐政发(2008)33号)的文件规定, 文件规定为企业土地收储、变性、竞拍后的土地出让金扣除国家政策提留后的土地净收益按照最高比例返还企业。

上述三宗土地于评估基准日时点尚未依据相关政策完成土地收储、变性及竞拍程序, 本次评估无法量化以上事项对冀东发展集团有限责任公司整体企业价值的影响, 对上述土地汇总北京国泰大正天平行土地房地产评估顾问有限公司按照证载用途评估后的评估结果。

2. 根据唐山市人民政府2008年11月25日印发《唐山市城区企业“退二进三”搬迁改造实施意见》的通知及唐山市财政局2010年9月15日关于对《国资委关于落实冀东发展集团启新水泥公司土地使用权变性交付企业开发作为启新水泥公司搬迁改造费用的请示》的意见: 考虑启新水泥公司搬迁过程中承担原国有职工的安置, 其搬迁补助按企业土地收储、变性、竞拍后的土地出让金扣除国家政策

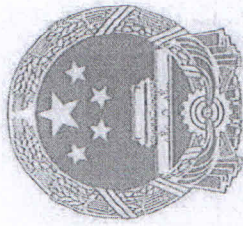
提留后的土地净收益按照最高比例返还企业，依照《唐山市城区企业“退二进三”搬迁改造实施意见》（唐政发〔2008〕33号）确定补偿范围，实行一揽子补偿。

截止评估基准日，唐山启新水泥有限公司申报纳入评估范围的7宗土地使用权（面积为399,587.27m²）尚未依据相关政策完成土地收储、变性及竞拍程序，本次评估无法量化以上事项对唐山启新水泥有限公司整体企业价值的影响。对上述土地汇总北京国泰大正天平行土地房地产评估顾问有限公司按照证载用途评估后的评估结果。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2016年3月31日起至2017年3月30日止。

本评估报告日为2016年5月23日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。



资产评估 资格证书

(副本)

京财企许可[2006]2049号

批准文号:

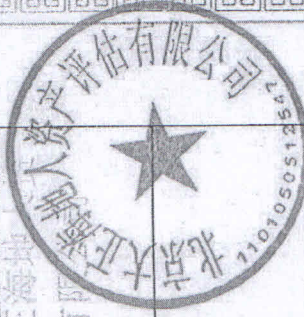
批准机关:

证书编号:

发证时间:

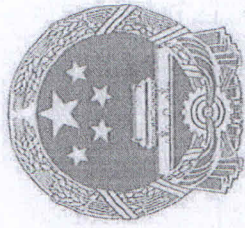


| | |
|--|--------------------|
| 机构名称 | 北京大正海地 资产评估有限公司 |
| 首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人) | 陈冬梅 |
| 资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估,以及相 关的咨询业务。 | |



序列号: 00010558

中华人民共和国财政部印制



资产评估 资格证书

(副本)

京财企许可[2006]2049号

批准文号:

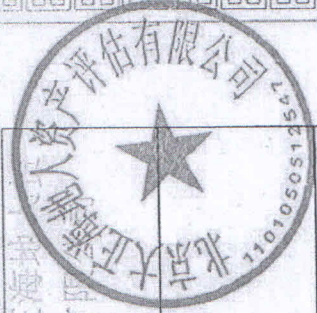
批准机关:

证书编号:

发证时间:



北京大正海地
资产评估有限



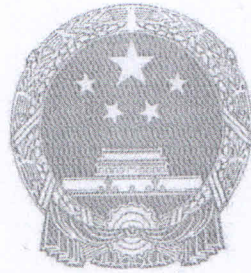
机构名称

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

陈冬梅

资产评估范围:

单项资产评估、资产组合评估、
企业价值评估、其他资产评估,以及相
关的咨询业务。

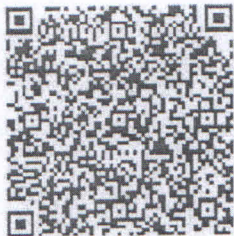


营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110105633790321N

名称 北京大正海地人资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000商务中心1号楼A座707室
 法定代表人 陈冬梅
 注册资本 200万元
 成立日期 1997年02月28日
 营业期限 1997年02月28日至2017年02月27日
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或项目评估;投资咨询;企业管理咨询。(“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年 09月 29日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号:11030212



姓名: 陈冬梅

性别: 女

身份证号: 370629197312210028

机构名称: 北京国友大正资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年4月12日

初次注册时间: 2003年12月19日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记



日

检验登记



日



日



日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11001432



姓名: 余月新

性别: 男

身份证号: 110101631028411

机构名称: 北京国友大正资产评估有限公
司山西分公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年11月5日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年



2013年3月13日

本证经检验
继续有效一年



2014年2月25日

检验登记



年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日