

唐山冀东水泥股份有限公司
拟以支付现金方式收购
保定太行和益水泥有限公司股权项目
资产评估报告

天兴评报字（2016）第 0693 号
（共 1 册，第 1 册）



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

二〇一六年六月二十二日

目 录

注册资产评估师声明2

评估报告摘要3

评估报告 5

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况5

二、评估目的9

三、评估对象和评估范围9

四、价值类型及其定义10

五、评估基准日11

六、评估依据11

七、评估方法14

八、评估程序实施过程 and 情况15

九、评估假设23

十、评估结论23

十一、特别事项说明23

十二、评估报告的使用限制说明25

十三、评估报告日25

评估报告附件26

注册资产评估师声明

一、 注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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评估申报表、历史年度经营成果及相关法律权属等资料由委托方、被评估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被评估单位相关当事方的责任。

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、 注册资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

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。

六、 注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

唐山冀东水泥股份有限公司拟以支付现金方式
收购保定太行和益水泥有限公司股权项目

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 0693 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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对唐山冀东水泥股份有限公司拟以支付现金方式收购保定太行和益水泥有限公司股权而涉及的保定太行和益水泥有限公司股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据 2016 年 6 月 9 日《唐山冀东水泥股份有限公司会议纪要》（股专题纪[2016]15 号），唐山冀东水泥股份有限公司拟以支付现金方式收购保定太行和益水泥有限公司股权，本项目是对保定太行和益水泥有限公司股东全部权益进行评估，提供其在资产评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：本项目评估对象为保定太行和益水泥有限公司股东全部权益。

三、评估范围：本项目评估范围为保定太行和益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：2016 年 3 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

在评估基准日持续经营假设前提下，太行和益股东全部权益评估值为 29,838.47 万元，资产评估情况见下表。



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	16,333.69	17,199.99	866.30	5.30
2	非流动资产	43,976.78	49,012.92	5,036.14	11.45
3	其中：长期股权投资	2,500.00	1,202.15	-1,297.85	-51.91
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	33,412.93	35,071.47	1,658.54	4.96
6	在建工程	2,255.60	2,255.60	-	-
7	无形资产	4,732.50	9,407.95	4,675.45	98.79
8	无形资产—土地使用权	4,281.77	7,224.67	2,942.90	68.73
9	其他	1,075.75	1,075.75	-	-
10	资产总计	60,310.47	66,212.91	5,902.44	9.79
11	流动负债	35,241.51	35,236.46	-5.05	-0.01
12	非流动负债	1,197.32	1,137.98	-59.34	-4.96
13	负债总计	36,438.83	36,374.44	-64.39	-0.18
14	净资产（所有者权益）	23,871.64	29,838.47	5,966.83	25.00

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。特别提请报告使用方关注以下事项：

1. 纳入评估范围的 15 项房产至评估基准日尚未办理房产证。本次评估中，该 15 项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。对上述事项，企业已经出具声明，权属归太行和益所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的，本次评估没有考虑办理房屋产权证书以及交易环节产生的相关税费对评估结果的影响。

2. 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

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，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 3 月 31 日起，至 2017 年 3 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。

**唐山冀东水泥股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式
收购保定太行和益水泥有限公司股权项目**

评估报告

天兴评报字（2016）第 0693 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共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用适当的评估方法，对唐山冀东水泥股份有限公司拟以支付现金方式收购保定太行和益水泥有限公司股权而涉及的保定太行和益水泥有限公司股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：唐山冀东水泥股份有限公司（以下简称“冀东水泥”）

证券简称：冀东水泥

证券代码：000401

证券类别：A 股

上市日期：1994 年 05 月 8 日

注册资本：1,347,522,914 元人民币

冀东水泥是一个以水泥生产为主业，集干粉砂浆、水泥外加剂、水泥助磨剂等新型建筑材料为一体的大型建材企业集团，是华北地区最大的高标号水泥供应商，也是全国产销量最大的液体助磨剂制造商。主导产品为“盾石”牌硅酸盐水泥。公司通过实施“巩固华北、挺进东北、开拓西北”的“三北”发展战略，年设计熟料产能 7483 万吨，设计水泥产能 1.25 亿吨，余热发电总装机容量达 357 兆瓦，市场覆盖河北、北京、天津、陕西、山西、内蒙古、吉林、重庆等 12 个省（直辖市、自治区），水泥产能位列国内水泥制造企业第四名。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：保定太行和益水泥有限公司（以下简称“太行和益”）

注册地址：易县高村乡八里庄村

法定代表人：姜长禄

注册资本：16000 万人民币

企业类型：有限责任公司

成立时间：2002 年 11 月 14 日

经营范围：水泥熟料、水泥及水泥制品生产、销售；水泥石灰岩开采、加工、销售（采矿许可证有效期自 2008 年 4 月至 2034 年 8 月 2 日）。冶金石灰、建筑石灰、灰钙粉、氢氧化钙及其它石灰深加工产品生产、销售；重质碳酸钙、钙粉及其它石灰石深加工产品生产、销售；脱硫石膏、水渣、粉煤灰销售。（以上范围涉及法律、行政法规规定、国务院决定规定须报经批准的项目，未批准前不准经营）。

2. 历史沿革

保定太行和益水泥有限公司（以下简称“太行和益水泥”）于 2002 年 11 月 14 日出资组建的有限责任公司，营业执照注册号码：1306330000001836，注册资本 16000.00 万元，由易县众信会计师事务所有限责任公司出具（2004）众信验字第 61 号验资报告。

根据太行和益公司 2002 年 11 月 14 日股东会决议和修改后的章程规定，太行和益公司增资 4000.00 万元人民币，由河北太行水泥股份有限公司、河北建设集团有限公司于 2004 年 8 月 4 日之前缴足，变更后的注册资本为人民币 16000.00 万元，由易县众信会计师事务所有限责任公司出具（2004）众信验字第 61 号验资报告。公司住所：河北省保定易县高村乡八里庄村，法定代表人：姜长禄。

3. 公司股权结构

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，公司股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例（%）
1	河北太行水泥股份有限公司	12000.00	75.00%
2	河北建设集团有限公司	4000.00	25.00%
	合计	16000.00	100

4. 公司主要资产概况

公司主要资产为房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备等。

房屋建筑物位于易县高村乡八里庄村厂区内，主要包括办公用房及住房、变电站、仓库、生产用房、宿舍食堂、生料均化库及输送生料入窑喂料系统等，大部分为框架结构。构筑物主要为厂区道路、石灰石预均化堆厂及输送、砂岩、粉煤灰堆棚、围墙、设备基础、厂区地面等。

机器设备主要机器设备主要为竖式预热器、制成辊压机、回转窑、袋收尘器、窑尾预热器、原料磨传动系统等，均分布于被评估企业厂区各个生产车间内，使用的设备，使用及维护状况良好。

5. 财务状况和经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项目名称	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31	2016/3/31
流动资产：				
货币资金	243.61	2,629.55	4,371.16	3338.54
受限制资金			57.65	57.69
应收票据	3,244.52	6,474.23	4,721.40	2,719.25
应收账款	1,657.43	63.56	1,518.89	558.50
预付款项	894.71	1,154.42	649.58	773.27
其他应收款	6,771.24	5,809.09	3,237.06	3,528.51
预付其他税金	456.36		166.17	33.36
存货	6,596.36	4,123.87	2,877.30	3,449.12
一年内到期的非流	1.19	2.13	2.28	1.80
其他流动资产	1,866.92	2,323.28	1,917.96	1,873.66
流动资产合计	21,732.34	22,580.13	19,519.45	16,333.69
非流动资产：				
长期股权投资	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
固定资产	34,044.86	33,603.89	34,122.16	33,412.93
在建工程	1,697.77	1,692.43	1,827.87	2,255.60
土地使用权	2,775.65	4,399.51	4,305.32	4,281.77
无形资产	190.38	182.77	456.59	450.73
长期待摊费用		6.45	4.02	4.05
递延所得税资产		1,071.70	1,071.70	1,071.70
非流动资产合计	41,208.65	43,456.75	44,287.66	43,976.78
资产合计	62,941.00	66,036.88	63,807.11	60,310.47
流动负债：				

短期借款		639.00		
应付账款	11,964.54	18,109.15	18,634.12	16,035.44
预收款项	86.12	66.12	24.43	793.19
应付职工薪酬	60.72	69.27	74.23	61.63
应交税费	347.28	296.66	71.67	41.83
应付利息	21.27	22.12	23.82	0.00
应付股利				
递延收益			37.33	37.33
其他应付款	15,029.82	15,557.01	18,142.06	18,272.09
流动负债合计	27,509.75	34,759.32	37,007.66	35,241.51
非流动负债：				
预计负债	20.00	90.00	500.00	500.00
递延所得税负债	1,112.57	710.82		
其他非流动负债	101.00	594.27	706.65	697.32
非流动负债合计	1,233.57	1,395.09	1,206.65	1,197.32
负债合计	28,743.32	36,154.41	38,214.31	36,438.83
所有者权益合计	34,197.68	29,882.47	25,592.80	23,871.64

经营成果表

金额单位：万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-3 月
营业收入	33,267.42	34,521.29	29,207.51	4,102.04
减：营业成本	30,035.46	34,154.73	28,844.33	4,084.41
营业税金及附加	230.47	239.90	139.58	0.05
营业费用	672.86	547.94	643.17	299.56
管理费用	4,021.33	6,545.80	4,162.03	1,402.55
财务费用	644.99	755.77	714.74	162.75
资产减值损失	-17.82			
加：营业外收入	2,390.20	1,828.38	73.98	162.69
减：营业外支出	0.25	16.93	24.42	17.50
减：所得税费用	276.78	-1,473.45	-710.82	
净利润	-206.69	-4,437.97	-4,535.96	-1,702.08

上表中列示的财务数据，其中 2013 年数据业经安永华明会计师事务所审计并出具安永华明（2014）审字第 60667053-A123 号无保留意见审计报告，2014 年数据业经安永华明会计师事务所审计并出具安永华明（2015）审字第 60667053-A146 号无保留意见审计报告，2015 年数据业经安永华明会计师事务所审计并出具安永华明（2016）审字第 60667053-A37 号无保留意见审计报告。基准日财务数据业经

安永华明会计师事务所审计，并出具标准无保留意见审计报告。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告仅供委托方使用，无其他报告使用者。

(四) 委托方和被评估单位的关系

本项目委托方拟收购被评估单位股权，委托方与被评估单位之间无关联关系。

二、评估目的

根据 2016 年 6 月 9 日《唐山冀东水泥股份有限公司会议纪要》（股专题纪[2016]15 号），唐山冀东水泥股份有限公司拟以支付现金方式收购保定太行和益水泥有限公司股权，本项目是对保定太行和益水泥有限公司股东全部权益进行评估，提供其在资产评估基准日的市场价值，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

评估对象为保定太行和益水泥有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为太行和益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 60,310.47 万元，负债账面价值 36,438.83 万元，净资产账面价值 23,871.64 万元。账面价值已经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计。各类资产及负债的账面价值如下：

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	16,333.69
2	非流动资产	43,976.78
3	其中：长期股权投资	2,500.00

4	投资性房地产	-
5	固定资产	33,412.93
6	在建工程	2,255.60
7	无形资产	4,732.50
8	无形资产—土地使用权	4,281.77
9	其他	1,075.75
10	资产总计	60,310.47
11	流动负债	35,241.51
12	非流动负债	1,197.32
13	负债总计	36,438.83
14	净资产（所有者权益）	23,871.64

委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具标准无保留意见审计报告。

纳入评估范围内的无形资产情况如下：

1. 土地使用权

纳入评估范围的土地使用权账面价值 42,817,712.13 元，涉及的土地共计 2 宗，总面积 390,522.81 平方米，为企业以出让方式取得，其用地办理了易国用（2005）第 03-7328 号、易国用（2014）第 03-9613 号土地使用权证。

2. 采矿权

纳入评估范围的采矿权账面价值 1,719,784.90 元，涉及的采矿权共计 1 项，分别为保定太行和益水泥有限公司八里庄石灰石矿山采矿权、勘查（采矿）许可证编号为 C1300002010127120094095。以转让方式取得，取得日期为 2011-04。

3. 其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产为计提的矿山恢复保证金，账面摊余价值 2,787,545.32 元。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的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 2016 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

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、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

2016 年 6 月 9 日《唐山冀东水泥股份有限公司会议纪要》（股专题纪[2016]15 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
11. 《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）；
12. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（财企[2001]802 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. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发（2006）306号）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
21. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
24. 《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)；
25. 《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）；
26. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日)；
27. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日)；
28. 其它相关的法律法规文件。

（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. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；

5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189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—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
13. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
15. 《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）；
16. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；

（四）资产权属依据

1. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
2. 车辆行驶证；
3. 土地使用权证、采矿权证等；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 《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）；
2. 《2012年河北省建筑工程基础定额》；
3. 《2012建设工程材料价格》；
4. 《2012年河北省安装工程消耗量定额》；
5. 《保定工程造价信息》2016年第3期；
6. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2001；
7. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T18507—2001；
8. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》GB/T 21010—2007；

9. 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，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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。

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基础上。

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）交易行为及背景

根据《关于金隅股份公司对冀东发展集团有限责任公司增资并收购股权的议案》、北京金隅集团有限责任公司董事会《二〇一六年第四次会议决议》，唐山冀东水泥股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式收购北京金隅股份有限公司持有水泥及混凝土等相关业务和资产，评估范围为北京金隅股份有限公司拟转让的水泥及混凝土业务涉及的 31 项控股长期股权投资，其中包括金隅股份持有的保定太行和益水泥有限公司 75%股权、北京太行前景水泥有限公司 67%股权和北京金隅红树林环保技术有限责任公司 51%股权。

同时，根据《唐山冀东水泥股份有限公司会议纪要》股专题纪[2016]15 号，唐山冀东水泥股份有限公司拟以现金方式收购保定太行和益水泥有限公司、北京太行前景水泥有限公司和北京金隅红树林环保技术有限责任公司的其余股权。

（三）评估方法的选择

唐山冀东水泥股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式收购北京金隅股份有限公司持有水泥及混凝土等相关业务和资产。评估对象为北京金隅股份有限公

司拟向唐山冀东水泥股份有限公司转让的水泥及混凝土等相关业务和资产，评估范围为北京金隅股份有限公司拟转让的水泥及混凝土业务涉及的 31 项控股长期股权投资。针对上述经济行为，评估人员确定采用资产基础法和市场法进行评估。

市场法采用上市公司比较法，根据本次评估对象的特点以及参考评估行业惯例，我们采用全投资资本市场价值与税后现金流的比例作为价值比率乘数。

唐山冀东水泥股份有限公司拟以现金方式收购保定太行和益水泥有限公司、北京太行前景水泥有限公司和北京金隅红树林环保技术有限责任公司的其余股权。针对该经济行为，基于公正和一致性原则，应当采用资产基础法和市场法进行评估。

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。

市场比较法要求通过分析可比公司股权（所有者权益）或全部投资资本市场价值与收益性参数、资产类参数或现金流比率参数之间的比率乘数来确定评估对象的比率乘数，然后，根据评估对象的收益能力、资产类参数来估算其股权或全部投资资本的价值。对北京金隅股份有限公司持有水泥及混凝土等相关业务和资产评估时，根据评估对象的特点以及参考评估行业惯例，我们采用全投资资本市场价值与税后现金流的比例作为价值比率乘数。基于公正和一致性原则，本次评估应当采用全投资资本市场价值与税后现金流比率乘数作为价值比率乘数。被评估单位属于水泥制造行业，目前近年来水泥混凝土行业市场持续低迷、亏损面不断扩大，2014 年、2015 年 和 2016 年第一季度的息税前收益、税息折旧/摊销前收益和税后现金流均为负值，故本次评估不采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（四）具体评估方法介绍

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：

◆ 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、一年内到期的非流动资产、其他流动资产；负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债、预计负债和其他非流动负债。

1. 货币资金：包括库存现金、银行存款，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。

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商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。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：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。

4. 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证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。

5. 存货：主要包括原材料、库存商品及在产品等，评估范围内的大部分原材料购入日期距评估基准日较接近，评估人员在确认账账、账表相符的基础上，以实际购入成本确定评估值。

对于正常销售的产品，故以其不含税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后确定评估值。销售税费包括销售费用和有关税负，销售费用按近年来平均销售费用率考虑；有关税负根据企业实际税负情况考虑，包括销售税金及附加、所得税；适当数额的税后净利润按税后利润的 50%确定。

对于完工程度较低的在产品，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，根据被评估企业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。

◆ 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。

（1）成本法

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=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

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

①对于价值大、重要的建（构）筑物采用调查成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=调查成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场调查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。

②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进行修正后确定成新率，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均为国产设备。

1) 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-增值税

①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、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

②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。

③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。

④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。

⑤其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、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。

⑥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

2）综合成新率的确定

综合成新率=技术鉴定成新率×0.6+年限成新率×0.4

①技术鉴定成新率

技术鉴定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，确定技术鉴定成新率。

②年限成新率

年限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。

年限成新率=（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：

年限成新率=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。

3) 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

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、前期及其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，前期及其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计算。

前期及其他费用：一般为验车费、牌照费、手续费等。

(3) 电子及办公设备的评估

1) 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。

2) 成新率的确定

电子及办公设备成新率，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综合确定其成新率。

3) 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

3. 土地使用权

在遵循估价原则的基础上，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，由于无法搜集到当地基准地价相关资料，且当地土地交易不活跃，无法搜集到可比交易案例，经综合分析比较，本次评估采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以土地取得费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确定土地价格的方法。

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+开发利润+土地增值收益。

待估宗地评估价格=无限年期的土地价格×年期修正系数

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，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方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 2016 年 4 月接受委托方的委托，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方就本次评估目的、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等，对委托方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 2016 年 4 月 25 日—4 月 26 日。

（二）现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的申报明细，评估人员针对实物资产进行查证，以确认

资产真实准确。

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、设备资料，从而确定资产的真实性和真实性。

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。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、会计账簿以及工程资料。

该阶段的工作时间为 2016 年 4 月 27 日—5 月 7 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，参考企业提供的资料开始评定估算工作。

（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资产基础法结果。

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，经签字注册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

上述三四两阶段工作时间为 2016 年 5 月 7 日—2016 年 6 月 22 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。

十、评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下, 太行和益股东全部权益评估值为 29,838.47 万元, 资产评估情况见下表。

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	16,333.69	17,199.99	866.30	5.30
2	非流动资产	43,976.78	49,012.92	5,036.14	11.45
3	其中: 长期股权投资	2,500.00	1,202.15	-1,297.85	-51.91
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	33,412.93	35,071.47	1,658.54	4.96
6	在建工程	2,255.60	2,255.60	-	-

7	无形资产	4,732.50	9,407.95	4,675.45	98.79
8	无形资产—土地使用权	4,281.77	7,224.67	2,942.90	68.73
9	其他	1,075.75	1,075.75	-	-
10	资产总计	60,310.47	66,212.91	5,902.44	9.79
11	流动负债	35,241.51	35,236.46	-5.05	-0.01
12	非流动负债	1,197.32	1,137.98	-59.34	-4.96
13	负债总计	36,438.83	36,374.44	-64.39	-0.18
14	净资产（所有者权益）	23,871.64	29,838.47	5,966.83	25.00

十一、特别事项说明

（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，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

纳入评估范围的 15 项房产至评估基准日尚未办理房产证。本次评估中，该 15 项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归太行和益所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的，本次评估没有考虑办理房屋产权证书以及交易环节产生的相关税费对评估结果的影响。

（五）在评估基准日后，至 2017 年 3 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。

（六）评估程序受到限制的情形：

本次评估中，注册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，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

(七) 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) 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；

(四) 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；

(五) 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，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 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 2016 年 6 月 22 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

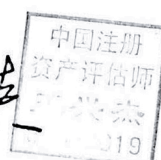


法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：

王兴杰



注册资产评估师：

石蕊敏



二〇一六年六月二十二日



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102722611233N

名称 北京天健兴业资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室
法定代表人 孙建民
注册资本 1000万元
成立日期 2000年07月19日
营业期限 2000年07月19日 至 2049年07月18日
经营范围 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者项目评估;信息咨询;人员培训;探矿权和采矿权评估;财务顾问;投资管理。(“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 11月 24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。



资产评估
资格证书
(副本)

证书编号: NO.11020141

批准机关: 北京市财政局

发证日期: 2008年6月25日

机构名称	北京天健兴业资产评估有限公司
办公地址	北京市西城区月坛北街2号月坛大厦23层
首席合伙人 (法定代表人)	孙建民
批准文号	京财企许可[2008]0021号

资产评估范围:

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者项目评估



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准北京
天健兴业资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0100014005

发证时间：二〇〇九年一月八日

序列号：000030



探矿权采矿权 评估资格证书

证书编号： 矿权评资[2002]025 号

发证机关：

2007年 12 月 25 日

评 估 机 构 名 称	北京天健兴业资产评估有限公司
地 址	北京市西城区月坛北街 2 号 月坛大厦 A 座 23 层 2306A 室
电 话	010-68083096
邮 政 编 码	100045
法定代表人	孙建民
营业执照号码	110000001459830
评 估 范 围	探矿权和采矿权评估
有效期至 2013年3月31日 1. 持证满一年,应到发证机关办理年检,否则此证自动失效。 2. 遗失资格证书的,应及时登报声明作废,并报告发证机关。	
年检情况 有效期至 2008年3月31日 有效期至 2009年3月31日 有效期至 2010年3月31日 有效期至 2011年3月31日 有效期至 2012年3月31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: 62050019



姓名: 王兴杰

性别: 男

身份证号: 620421740622231

北京天健兴业资产评估有限公司
机构名称: 司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年4月23日

初次注册时间: 2005年8月12日

本人签名:

本人印鉴:

王兴杰

中国注册
资产评估师
王兴杰
62050019

检验登记



年 月 日

检验登记



年 月 日



年 月 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: 13060058

姓名: 石英敏

性别: 男

身份证号: 132427197506223813

机构名称: 北京天健兴业资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年4月23日

初次注册时间: 2005年7月27日

本人签名:

本人印鉴:

石英敏

中国注册
资产评估师
石英敏
13060058

检验登记



年 月 日

检验登记



年 月 日



年 月 日



日