

**唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买
资产涉及的涞水京涞建材有限责任公司
股东全部权益项目
资产评估报告**

大正海地人评报字(2016)第 193A 号
(共一册,第一册)

北京大正海地人资产评估有限公司
二〇一六年六月二十六日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托方、被评估单位和评估报告使用者	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	23
九、 评估假设	24
十、 评估结论	25
十一、 特别事项说明	27
十二、 评估报告使用限制说明	31
十三、 评估报告日	32
附件	33
一、 与评估目的相对应的经济行为文件	34
二、 被评估单位专项审计报告	35
三、 委托方与被评估单位法人营业执照	36
四、 评估对象涉及的主要权属证明资料	37
五、 委托方及被评估单位承诺函	38
六、 签字注册资产评估师的承诺函	39
七、 评估机构资格证书	40
八、 评估机构法人营业执照副本	41
九、 签字注册资产评估师资格证书	42
十、 采矿权评估报告	43

注册资产评估师声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、注册资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据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、负债清单由委托方、被评估单位(或者产权持有单位)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、注册资产评估师与评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师和其他评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、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、出具的评估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，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买 资产涉及的涑水京涑建材有限责任公司 股东全部权益项目 资产评估报告摘要

大正海地人评报字(2016)第 193A 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集团有限责任公司和唐山冀东水泥股份有限公司的共同委托,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,对因唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买资产事宜涉及的涑水京涑建材有限责任公司股东全部权益进行了评估。

本次评估对象为涑水京涑建材有限责任公司股东全部权益,评估范围为涑水京涑建材有限责任公司的全部资产及负债。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,涑水京涑建材有限责任公司股东全部权益的评估结果为:人民币 7,808.34 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	3,476.92	3,478.57	1.65	0.05
2 非流动资产	14,303.06	17,832.13	3,529.07	24.67
3 其中:可供出售金融资产	-	-	-	

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%
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	10,053.51	10,990.70	937.19	9.32
9	在建工程	1,777.11	1,694.63	-82.48	-4.64
10	工程物资	208.09	208.09	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	195.28	2,898.57	2,703.29	1,384.31
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	2,067.87	2,038.94	-28.93	-1.40
18	递延所得税资产	1.20	1.20	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	17,779.98	21,310.70	3,530.72	19.86
21	流动负债	13,465.37	13,465.37	-	-
22	非流动负债	36.99	36.99	-	-
23	负债合计	13,502.36	13,502.36	-	-
24	所有者权益	4,277.62	7,808.34	3,530.72	82.54

评估师对评估过程中发现的特别处理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重大事项。

本评估报告的评估结论使用有效期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 6 月 26 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。

唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买 资产涉及的涞水京涞建材有限责任公司 股东全部权益项目 资产评估报告正文

大正海地人评报字(2016)第 193A 号

冀东发展集团有限责任公司和唐山冀东水泥股份有限公司：

北京大正海地人资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买资产事宜涉及的涞水京涞建材有限责任公司的股东全部权益在 2016 年 3 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、被评估单位和评估报告使用者

本项目的委托方为冀东发展集团有限责任公司和唐山冀东水泥股份有限公司，被评估单位为涞水京涞建材有限责任公司，评估报告使用者为委托方及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托方之一概况

企业名称：冀东发展集团有限责任公司(以下简称:冀东集团)

住所：唐山丰润区林荫路东侧

法定代表人：张增光

注册资本：壹拾贰亿叁仟玖佰柒拾伍万贰仟元

经济性质：有限责任公司（国有控股）

注册号：130200000035495

经营范围：通过控股、参股、兼并、租赁运营资本；熟料、水泥、水泥制品、混

凝土、石灰石、建材（木材、石灰除外）、黑色金属材料及金属矿产品、电子产品、化工产品（涉及行政许可项目除外）、化肥、石油焦、五金、交电、水泥机械设备、塑料及橡胶制品、石膏及其制品、食用农产品、钢材、针织纺品批发、零售；货物及技术进出口业务（国家限定或禁止的项目除外）；普通货运（期限至 2015 年 4 月 12 日）；对外承包工程；承包及其实力、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；煤炭批发（期限至 2015 年 5 月 2 日）；装备工程制造、安装、调试技术咨询；露天建筑用白云岩开发（限玉田，取得资质后方可开采）；以下限分支机构经营：骨料、建材、砼结构铸件、耐火材料制品、石膏、水泥制品、混凝土外加剂、水泥助磨剂、浇注料及其外加剂生产、销售（以上各项涉及国家专项审批的未经批准不得经营）。

（二） 委托方之二概况

企业名称：唐山冀东水泥股份有限公司（以下简称：冀东水泥）

注册资本：134752.2914 万元

实收资本：134752.2914 万元

法定代表人：张增光

注册地址：唐山市丰润区林荫路

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

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；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商品除外）；经营进料加工和三类一步业务；在规定的采区内从事水泥用灰岩的开采；石灰石销售。

（三） 被评估单位概况

1. 工商登记情况

企业名称：涑水京涑建材有限责任公司

注册资本：4200 万人民币

法定代表人：辛秀俊

注册地址：涑水县宋各庄乡北王各庄村

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：建筑用石料、建筑用砂、建筑用砖、水泥制品、石灰、预拌混凝土、预拌砂浆、混凝土构件及制品、混凝土添加剂销售；建筑用白云岩(采矿许可证有效期限至 2016 年 07 月 22 日)开采、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. 历史沿革

涑水京涑建材有限责任公司成立于 2013 年 3 月 28 日，是由冀东发展集团有限责任公司与涑水县恒安建材厂共同出资成立的有限责任公司，公司注册资本为人民币 4200 万元，其中冀东发展集团有限责任公司货币出资 3570 万元，占比 85%，涑水县恒安建材厂以采矿权作价出资 630 万元，占比 15%。

2014 年 8 月，冀东发展集团有限责任公司将全部股权转让给冀东砂石骨料有限公司。

至评估基准日，涑水京涑建材有限责任公司股权结构如下：

股东	出资额（万元）	所占比例
冀东砂石骨料有限公司	3570	85%
涑水县恒安建材厂	630	15%
合计	4200	100%

3. 涑水京涑公司近三年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日资产负债表及评估基准日资产负债表概况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产	3,476.92	4,732.89	778.65	2,842.28
非流动资产	14,303.06	14,436.77	14,452.34	3,866.28
其中：固定资产	10,053.51	10,197.60	10,840.85	76.05
在建工程	1,777.11	1,667.90	753.56	1,890.23
工程物资	208.09	208.09	284.12	-
无形资产	195.28	251.89	288.82	-
长期待摊费用	2,067.87	2,111.29	2,284.97	1,900.00
递延所得税资产	1.20	0.00	0.01	-

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总计	17,779.98	19,169.66	15,230.99	6,708.55
流动负债	13,465.37	14,497.69	10,678.80	3,138.55
非流动负债	36.99	36.49	34.50	-
负债合计	13,502.35	14,534.18	10,713.29	3,138.55
所有者权益	4,277.62	4,635.48	4,517.69	3,570.00

涞水京涞建材有限责任公司 2013 年、2014 年、2015 年度及 2016 年 3 月 31 日利润表概况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	556.64	4,148.50	1,432.46	-
减：营业成本	580.75	2,477.02	592.64	-
营业税金及附加	1.67	12.44	4.30	-
销售费用	35.88	178.80	39.39	-
管理费用	194.21	894.43	236.01	-
财务费用	98.38	488.63	145.11	-
资产减值损失	4.79	-0.03	0.04	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	-359.04	97.21	414.97	-
加：营业外收入	-	0.65	-	-
减：营业外支出	0.02	0.07	-	-
三、利润总额	-359.06	97.79	414.97	-
减：所得税费用	-1.20	51.61	97.28	-
四、净利润	-357.86	46.18	317.69	-

2013 年、2014 年、2015 年及基准日年及基准日数据经大信会计师事务所（普通合伙）审计,并出具了大信审字[2016]第 1-01596 号无保留意见的《审计报告》。

（四） 委托方和被评估单位之间的关系

委托方为冀东发展集团有限责任公司和唐山冀东水泥股份有限公司，冀东发展集团有限责任公司持有唐山冀东水泥股份有限公司 37.48%的股权，冀东发展集团有限责任公司持有冀东砂石骨料有限公司 100%的股权，而冀东砂石骨料有限公司持有被评估单位涞水京涞建材有限责任公司 85%的股权。

二、评估目的

本项目的评估目的是对涑水京涑建材有限责任公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买资产提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件：

唐山市人民政府国有资产监督管理委员会、冀东发展集团有限责任公司及北京金隅股份有限公司于 2016 年 4 月 15 日签订的《关于对冀东发展集团有限责任公司重组之框架协议》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为涑水京涑建材有限责任公司股东全部权益，评估范围为涑水京涑建材有限责任公司的全部资产及相关负债。资产的类型主要包括：流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2016]第 1-01596 号无保留意见的《审计报告》，评估范围内的各项资产及负债于评估基准日 2016 年 3 月 31 日账面价值如下：

资产总计 177,799,787.07 元，其中：

流动资产：	账面金额	34,769,194.67 元
非流动资产：	账面金额	143,030,592.40 元
固定资产：	账面金额	100,535,122.41 元
在建工程：	账面金额	17,771,051.33 元
工程物资：	账面金额	2,080,940.18 元
无形资产：	账面金额	1,952,766.66 元
长期待摊费用：	账面金额	20,678,693.65 元
递延所得税资产：	账面金额	12,018.17 元

负债总计 135,023,547.12 元，其中：

流动负债： 账面金额 134,653,691.55 元

非流动负债： 账面金额 369,855.57 元

本次评估范围和评估对象与委托的评估范围和评估对象一致，且无表外资产。

（二） 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

存货主要包括原材料和产成品，主要是碎石、机制砂、石粉以及碎石、机制砂、石粉的采购成本、制造成本等。

固定资产中主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备。房屋建筑物包括电力室、磅房和浴室。构筑物主要有缓冲堆棚及输送系统、骨料精加工系统、机制砂储存输送及发运、石粉储存及发运、骨料成品储存输送及发运等 16 项，纳入评估范围内的房屋构筑物均未办理房屋所有权证，机器设备包括挖掘机、破碎机、圆振动筛、提升机、低压柜、动力电缆等 362 项；车辆共计 3 辆，主要为日常公务用车及专项作业车等；电子设备包括电脑、空调、打印机等 56 项办公类设备。

在建工程包括燕东建设工程、零星工程等，截止评估基准日，上述在建工程主体工程已基本完成，竣工结算阶段，已于 2016 年 3 月 31 日前完工。

工程物资包括振动筛和圆锥破碎机，共计 2 台，所属项目为京涑年产 250 万吨白云岩生产线。

无形资产包括采矿权和其他无形资产-软件。采矿权由股东涑水县恒安建材厂于 2013 年 12 月 5 日以出资形式转让给涑水京涑建材有限责任公司，矿山名称涑水县宋各庄乡王各庄村东坡建筑石料用白云岩（碎石）矿，采矿权证编号为 C130600201107130115985，开采矿种为建筑石料用白云岩，开采方式为露天开采，生产规模为 40 万立方米/年，矿区面积 0.1574 平方公里，采矿许可证有效期限：2015 年 9 月 6 日至 2020 年 9 月 6 日。采矿权证载权利人为涑水京涑建材有限责任公司。截止评估基准日，采矿权资源价款已全部缴纳，不存在未缴资源价款；其他无形资产包括 2 项软件，为骨料发运系统软件、物资系统软件，主要用于公司日常的生产、办公管理，均属于外购软件。

（三） 企业无形资产状况

企业申报的无形资产为矿业权和其他无形资产,具体情况如下：

采石权位于涑水县宋各庄乡北王各庄东坡，由股东涑水县恒安建材厂于 2013 年

12月5日以出资形式转让给涑水京涑建材有限责任公司，开采矿种为建筑用白云岩，采矿权证编号为 C130600201107130115985，开采方式为露天开采，生产规模为 40 万立方米/年，矿区面积 0.1574 平方公里，采矿许可证有效期限 2015 年 9 月 6 日至 2020 年 9 月 6 日。采矿权证载权利人为涑水京涑建材有限责任公司。

无形资产-其他主要为管理软件等，具体情况如下表所示：

无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
骨料发运系统软件	2014/12	2	48,000.00	16,000.00
物资系统	2014/07	2	40,000.00	24,999.97

（四） 引用其他机构出具评估报告结论所涉及的资产状况

纳入评估范围账面值为1,911,766.69元的建筑用白云岩采矿权由委托方委托具有相应资格的北京天易衡矿业权评估有限责任公司按同一基准日、同一评估目进行了评估。应委托方的要求，采用资产基础法进行整体评估时，评估师引用其采矿权评估结果，具体采矿权估价情况详见北京天易衡矿业权评估有限责任公司于2016年6月12日出具的编号为《天易衡评报字[2016] 第0604号》矿权评估报告。

四、价值类型及其定义

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日是 2016 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

（一） 经济行为依据

唐山市人民政府国有资产监督管理委员会、冀东发展集团有限责任公司及北京金隅股份有限公司于 2016 年 4 月 15 日签订的《关于对冀东发展集团有限责任公司重组之框架协议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订)；
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 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号)；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2003 年)；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令，2003 年)；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号，2005 年)；
9. 《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)；
10. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日)；
11. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64 号)；
12. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第三次修正)；
13. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企(2004)20 号)；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企(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——利用专家工作》中评协〔2012〕244 号；
5. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号)；

6. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
8. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214 号);
9. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中注协会协[2003]18 号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
11. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
12. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会 [2006]18 号)。

(四) 资产权属依据

1. 其他资产权属证明文件。

(五) 评估取价依据

1. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);
2. 中国人民银行 2015 年 11 月 24 日实行的贷款利率;
3. 委估资产的购置合同、协议;
4. 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);
5. 《2012 版资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);
6. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
7. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;
8. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
9. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;
10. 其他参考资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的基准日会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;

七、评估方法

根据《资产评估准则-企业价值》，评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法，依据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料的收集情况等相关条件，本次评估采用了资产基础法和市场法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估单位以持续经营为前提，其核心资产为土地、厂房及设备实物资产，且资产基础法运用中评估各项资产所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，故可以采用资产基础法进行评估。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本报告被评估单位所属骨料行业，历史年度经营与收益波动较大，且中国宏观经济处于下行通道，固定资产投资持续下滑，房地产行业不景气，被评估单位未来年度收益和风险比较难以预测。故本次不采用收益法进行评估。

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。

被评估企业属于砂石骨料行业，同行业的上市公司有经营和财务数据与被评估企业可比的上市公司，通过获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算的适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象的价值。因此可以采用上市公司比较法进行评估。

（一）资产基础法评估

1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收款项、预付账款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金：包括银行存款和其他货币资金。银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表

进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值；其他货币资金，评估人员核实账务记录，对其期末余额进行函证，根据回函情况其他货币资金账面余额相符，以核实后的账面值作为评估值。

（2）应收票据：为银行承兑汇票。核实时，评估人员核对明细账与总账、报表、评估明细表余额，根据评估明细表监盘库存票据，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，并了解评估基准日后票据的承兑、背书转让情况。经核实应收票据真实、完整，账、表、单金额相符。无资料显示应收票据可能形成坏账的情况，因此应收票据以核实后的账面值作为评估值。

（3）应收款项：包括应收账款和其他应收款，评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额确定应收款项的评估值。应收款项坏账准备评估值以零列示。

（4）预付账款：对预付账款，收集大额款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证，并实施函证，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。预付账款均可收回相应货物，按照相应形成的资产或权利确定评估值。

（5）存货：为原材料、产成品。核实时，评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对可能存在的失效、变质、残损、无用等存货进行了重点调查。经核实，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。评估人员对存货进行了抽盘，抽查了评估基准日至盘点日之间的存货的出入库单等，确定评估基准日至盘点日之间的出入库存货的数量，并由此倒推计算出评估基准日存货的实有数量，并以此作为评估的基础。

各项存货的评估方法如下：

1) 原材料

经核实，原材料账面值由购买价和合理费用构成，对于原材料周转快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2) 产成品

对于正常销售的产品，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。

(6) 其他流动资产：为预交所得税，评估人员在对其他流动资产申报表核实无误的基础上，收集了贷款合同并核对了账簿记录，核查了款项的支付凭证。经核实其他流动资产账、表、单金额相符。以核实后账面价值确定评估价值。

2. 非流动资产

非流动资产包括房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

(1) 房屋建筑物类固定资产

根据本次评估房屋建筑物的特点，对无收益、无成交实例的生产用房屋，按房地分估的原则，采用成本法进行评定估算。成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

1) 重置全价的确定

① 建筑安装成本的估测

根据被评估单位房屋建筑物具体情况，收集施工图纸、工程决算书等资料，核实工程量，然后根据 2012 年《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》；《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》；《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河

北省消耗量定额》；《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费率》；《河北省建设工程施工机械台班单价》；2016年3月《承德市工程造价信息》；以现场勘查资料，运用重编预算法，分别确定其在评估基准日的建筑及装饰工程定额直接费用，然后依据建筑工程造价取费程序计算合理措施项目费用及间接费，最后得出评估对象的土建工程造价。

② 前期及其他费用

工程前期及其他费用包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	工程勘察设计费	建安造价	3.02%	计价格(2002)10号
2	建设单位管理费	建安造价	1.11%	财建[2002]394号
3	工程建设监理费	建安造价	2.16%	发改价格〔2007〕670号
4	环境影响评价、地震安全性评价服务费	建安造价	0.10%	计价格[2002]125号、冀价行费字[2000]7号
5	招标代理服务收费	建安造价	0.29%	发改办价格【2003】857号
6	建设项目前期工作咨询费	建安造价	0.09%	计价格[1999]1283号
7	施工图审查费	设计费	6.50%	冀价经费字[2002]27号、发改价格[2011]534号
8	工程预决算编审费	建安造价	0.24%	唐建价字（2006）36号
9	墙体基金	元/m ²	10	冀财综(2008)22号

③ 资金成本

根据工程的合理建设工期，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日人民币贷款利率计算。

2015年11月24日人民币贷款利率表

项目	年利率%
一、短期贷款	
六个月（含）	4.35
六个月至一年（含）	4.35
二、中长期贷款	
一至三年（含）	4.75
三至五年（含）	4.75
五年以上	4.90

资金成本=（建筑安装成本+前期及其他费用）×建设期×利率×1/2

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

2) 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

① 理论成新率的计算

使用年限成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

② 勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

③ 综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

（2）设备类固定资产

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，对正常生产用的机器设备采用成本法评估；对设备使用时间较长，市场上无法询到同类型全新设备市场价、且存在活跃的二手交易市场的设备，采用市场法评估。

1) 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

① 重置全价的确定

A. 机器设备

对于国产设备，重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用及资金成本等予以确定。

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

A. 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照《2016年机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

B. 运杂费

以购置价为基础，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，按不同基础费率计取。

E. 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。

F. 资金成本

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

资金成本=（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. 电子设备

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，除了购买价之外，没有其他费用，因此，购买价即为重置全价。

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备的市场价格。

则其重置全价=购置价

C. 车辆

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、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，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：国务院令[2000]第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；车辆购置税为不含增值税售价的10%。

其他费用：一般为验车费、牌照费、手续费等。

② 综合成新率的确定

A. 机器设备

综合成新率=勘察成新率×权重+使用年限成新率×权重

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，依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b. 使用年限成新率

使用年限成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

使用年限成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)÷经济寿命年限×100%

c. 权重

对于结构复杂的及大型的设备，采用使用年限法和技术鉴定法相结合确定成新率，按使用年限法权重0.4，技术鉴定法权重0.6综合计算。

对于结构轻巧、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。

B. 电子设备

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. 车辆

车辆成新率按行驶里程成新率，然后结合勘察成新率确定成新率以 40%、60%的权重综合确定成新率。

③ 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2) 市场法

① 车辆

在当地近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

平均比准价格=（比准价格 A+比准价格 B+比准价格 C）÷3

车辆市场法评估值=平均比准价格+其他费用

② 电子办公设备

选择与待估设备型号相同或类似、交易时间相同或接近的市场交易案例，取其算术平均值作为待估设备评估结果。

（3）在建工程

根据在建工程的特点，评估方法采用重置成本法。对正常施工的在建工程，建设期较短，建筑材料等价格变化不大，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，评估以核实后的账面值确定评估值。对于在建工程，工期超过半年的，则考虑恰当的资金成本后确定评估值。

（4）工程物资

根据企业提供的工程物资清单，在核实企业账面数量和原始购置价值的基础上，参考所购工程物资的市场价格进行评估。对于库存时间较短、市场价格变化不大的工程物资，以经核实后的账面值确认评估值。

（5）无形资产

无形资产包括采矿权和其他无形资产-采矿权。

1) 采矿权

委托方聘请北京天易衡矿业权评估有限责任公司对涑水京涑建材有限责任公司建筑用白云岩采矿权于同一基准日、同一目的进行评估并于 2016 年 6 月 12 日出具了矿

权评估报告（天易衡评报字[2016] 第 0603 号）。

本次评估对以上北京天易衡矿业权评估有限责任公司出具的矿业权评估结果进行汇总。

2) 其他无形资产-软件

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，对于评估基准日市场上销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

（6）长期待摊费用

评估人员查阅了债权发行合同和记账凭证等资料，通过查阅相关合同、款项支付凭据等资料进行核实。了解长期待摊费用的入账和期末计价方法，摊销方法及期限等财务资料确认其摊余价值合理、准确。

对于长期待摊费用，按照剩余可收回的资产和权利确定评估值。经核实，为恢复矿山而预提的弃置费用，是基于《企业会计准则》的要求，由于使用固定资产而预提的直接增量成本，未来年度不形成对应的资产或权利，故预提的弃置费用以零值列示。

（7）递延所得税资产

递延所得税资产为企业对资产计提的坏账准备暂时性差异所形成的递延所得税资产，评估人员按照计提减值准备资产评估值与账面余额的差异按照企业执行的所得税率来确定递延所得税资产的评估值。

3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（二）市场法

企业价值中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行，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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计

算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于交易案例资料难以收集、股权交易的复杂性，而上市公司比较法中上市公司的财务数据的公开性，使得该方法具有较好的操作性。

根据本次评估收集资料的情况，由于交易案例的基础资料难以收集且无法了解交易过程是否存在非市场因素，因此本次评估不宜选择交易案例比较法。可比上市公司的经营和财务数据的分开性比较强且比较客观，具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，本次评估采用上市公司比较法对冀东发展集团有限责任公司股东全部权益价值进行评估。

上市公司比较法具体步骤：

1. 分析被评估单位的基本状况。主要包括其所在的行业、经营范围、规模、财务状况、行业中的地位等。
2. 根据总资产、净资产、营业收入、收益状况等比较因素选择对比上市公司。
3. 选择对比公司的收入类、收益类、资产类参数，如营业收入、净利润、净资产、EBIT、EBITDA、NOIAT 等作为分析参数。
4. 计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称为比率乘数（Multiples）。
5. 对可比公司选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估单位的价值乘数。
6. 根据被评估单位的价值乘数，在考虑缺乏市场流通性折扣的基础上，并分析被评估单位溢余资产、非经营性资产价值后，最终确定被评估单位的股权价值。具体计算公式如下：

股东全部权益价值=（全投资企业价值—付息负债）×（1—缺少流通折扣率）+溢余资产+非经营性资产负债价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京大正海地人资产评估有限公司接受冀东发展集团有限责任公司和唐山冀东水泥股份有限公司的委托，对涑水京涑建材有限责任公司的股东全部权益进行评估，评估基准日经协商定于 2016 年 3 月 31 日。评估工作于 2016 年 4 月 25 日正式开始，2016 年 4 月 11 日现场工作结束，2016 年 6 月 26 日出具正式报告。整个评估过程包括接受委托、资产清查核实、收集资料并分析整理、评定估算、评估汇总、提交报告、工作底稿的归档等。主要评估程序实施过程如下：

（一） 评估前期准备工作阶段

1. 了解被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估业务约定书；
3. 收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；
4. 根据了解的情况拟定评估方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；
6. 指导被评估单位搜集、准备有关评估资料。
7. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

（二） 现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；
2. 现场听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等；
3. 根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其帐帐、帐表相符，对发现的问题协同被评估单位做出调整，使其保持一致；
4. 根据企业所属的各项资产，按资产评估准则的要求，对评估范围内的各项资产进行了勘察、核实,使其账实相符。具体为：

(1) 流动资产和流动负债进行原始凭证的查验、询问、核对、监盘、抽查函证等核实工作；

(2) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作。

5. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业盖章确认，包括：

(1) 企业的整体资料、经济行为文件；

(2) 委估资产的产权证明文件，主要为资产的业务合同、付款发票、询证函、银行对账单、承诺函、他项权利登记证等；

(3) 收集评估技术资料，主要为可行性研究报告、招投标文件、土建施工合同、设备的技术说明书等。

6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产适用的评估方法；

8. 根据选用的各类资产评估方法，利用评估模型选择合理的相关参数对评估范围内的各项资产进行评估测算，取得初步评估值。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行汇总，形成初步评估结果，并进行全面分析汇总审核，注意各专业组之间的对接，有没有发生重评和漏评的情况，关要资产结果的合理性等，完成必要的调整、修改和完善。

(四) 编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，将评估报告初稿向委托方汇报和充分沟通，达成一致意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行审核、修改、校正，最后出具正式资产评估报告书，并按规定报送有关材料，汇集整理资产评估工作底稿。

九、评估假设

(一) 公开市场假设；

(二) 资产原地续用；

- (三) 产权主体变动假设;
- (四) 企业持续经营;
- (五) 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化;
- (六) 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动;
- (七) 企业所遵循的现行法律、法规、政策和社会经济环境无重大变化;
- (八) 企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态, 没有出现重大的市场、技术突变情形;
- (九) 企业的主要经营资产能够得到有效使用, 不会发生闲置等无效利用情况;
- (十) 企业人力资源、管理团队不发生重大变化, 并且保持目前的经营方式持续经营;
- (十一) 发生关联交易, 为公平的市场交易价格;
- (十二) 假设公司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;
- (十三) 委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整;
- (十四) 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响;
- (十五) 对评估程序受限未经调查确认或者无法调查确认运用的资料数据, 对资产状态、数据资料真实性假设。

评估人员根据资产评估的要求, 认定这些假设前提条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时, 评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法和市场法进行了评定估算。

(一) 资产基础法

在持续经营前提下, 至评估基准日 2016 年 3 月 31 日涑水京涑建材有限责任公司纳入评估范围内的股东全部权益账面值为 4,277.62 万元, 评估值为 7,808.34 万元, 评估增值 3,530.72 万元, 增值率为 82.54 %。各类资产及负债的评估结果见

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	3,476.92	3,478.57	1.65	0.05
2	非流动资产	14,303.06	17,832.13	3,529.07	24.67
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	10,053.51	10,990.70	937.19	9.32
9	在建工程	1,777.11	1,694.63	-82.48	-4.64
10	工程物资	208.09	208.09	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	195.28	2,898.57	2,703.29	1,384.31
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	2,067.87	2,038.94	-28.93	-1.40
18	递延所得税资产	1.20	1.20	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	17,779.98	21,310.70	3,530.72	19.86
21	流动负债	13,465.37	13,465.37	-	-
22	非流动负债	36.99	36.99	-	-
23	负债合计	13,502.36	13,502.36	-	-
24	所有者权益	4,277.62	7,808.34	3,530.72	82.54

（二）市场法评估结果

采用市场法涑水京涑建材有限责任公司股东全部权益价值为：6,965.00 万元。与核实后账面值相比评估增值 2,687.38 万元，增值率为 62.82%。

（三）评估结论的确定

用市场法评估得出的股东全部权益价值为 6,965.00 万元，比资产基础法得出的股东全部权益价值 7,808.34 万元，低 843.34 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

1. 资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值；

2. 本次市场法采用上市公司比较法，上市公司比较法是通过分析上市可比公司的各项指标，以可比公司股权或企业整体价值与其收益性指标、资产类指标或其他特性指标的比率，并以此比率倍数推断被评估单位应该拥有的比率倍数，进而得出被评估单位股东全部权益价值；

3. 股东全部权益价值受多种因素影响，而评估人员了解到的上市对比公司的财务信息比较有限，可能存在可比公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，存在上市公司比较法的评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。

综上所述，考虑到本次评估目的，基于谨慎性原则，评估人员以资产基础法评估结论结果作为最终评估结论，即涑水京涑建材有限责任公司股东全部权益在 2016 年 3 月 31 日所表现的市场价值为 7,808.34 万元。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论提示性说明

1. 本次评估中，采矿权委托方单独委托具有相应资格的北京天易衡矿业权评估有限责任公司进行评估，应委托方的要求，采用资产基础法进行整体评估时，引用了北京天易衡矿业权评估有限责任公司对采矿权的评估结果，具体采矿权估价情况详见北京天易衡矿业权评估有限责任公司于 2016 年 6 月 12 日出具的编号为《天易衡评报字[2016] 第 0604 号》矿权评估报告。

2. 矿权评估报告的评估方法和有关问题的说明

（1）评估方法

依据《收益途径评估方法规范》（CMVS 12100-2008）的有关规定，评估人员认为涑水县宋各庄乡王各庄村东坡建筑石料用白云岩（碎石）矿采矿权评估的资料基本齐

全、可靠，委托评估的采矿权具有一定规模、具有独立获利能力并能被测算，其未来的收益及承担的风险能用货币计量。因此确定本项目评估采用折现现金流量法。

其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：

p—矿业权评估价值；

CI—年现金流入量；

CO—年现金流出量；

(CI-CO) t—年净现金流量；

i—折现率；

t—年序号 (t=1, 2, …, n)；

n—评估计算年限。

(2) 有关问题的说明

1) 评估结果有效期

按现行法规规定，本次采矿权评估结果有效期自评估基准日之日起一年。如果使用本次采矿权评估结果的时间与采矿权评估报告评估基准日相差一年以上，北京天易衡矿业权评估有限责任公司对使用后果不承担任何责任。

2) 评估基准日的调整事项

在评估结果有效期内，如果采矿权所依附的矿产资源发生明显变化，或者由于扩大生产规模追加投资后随之造成采矿权价值发生明显变化，委托方可以委托北京天易衡矿业权评估有限责任公司按原评估方法对原评估结果进行相应调整；如果本项目评估所采用的资产价格标准或税费标准发生不可抗逆的变化，并对采矿权评估价值产生明显影响时，委托方应及时委托北京天易衡矿业权评估有限责任公司重新确定采矿权资产价值。

3) 评估结果有效的其它条件

本采矿权评估结果是在此次特定的评估目的为前提下，根据持续经营原则来确定采矿权的价值，评估中没有考虑国家宏观经济政策发生变化或其它不可抗力可

能对其造成的影响。如果上述前提条件和持续经营原则发生变化，本次采矿权评估结果将随之发生变化而失去效力。

4) 其他责任划分

北京天易衡矿业权评估有限责任公司只对本次采矿权评估结果是否符合执业规范要求负责，不对资产定价决策负责。

5) 评估报告的使用范围

本次采矿权评估报告仅供委托方此次特定评估目的使用。未经委托人许可，北京天易衡矿业权评估有限责任公司不会随意向他人提供或公开。本次采矿权评估报告的所有权归委托方所有。本次采矿权评估报告的复印件不具法律效力。

6) 评估假设条件

- ① 现有生产方式，产品结构保持不变，且持续经营；
- ② 国家产业、金融、财税政策在预期内无重大变化；
- ③ 以现有资料设计的开采技术水平为基准；
- ④ 市场供需水平基本保持不变。

(二) 截止评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，建筑面积合计 185.18 m²，地上建筑物主要为电力室、磅房和浴室，共计 3 项。被评估单位已出具承诺权属归涑水京涑建材有限责任公司所有，且拥有无异议的产权。评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的，已提请企业尽快解决以上问题。无证房产的具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	面积 m ²	账面原值	账面净值
1	电力室 1	砖混	2014/09	m ²	146.18	740,076.43	713,711.51
2	磅房	砖混	2014/09	m ²	15	61,252.72	59,070.59
3	浴室	砖混	2014/09	m ²	24	32,603.02	31,441.55

(三) 本次评估是在设定被评估单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料

确认或发表意见超出注册资产评估师的执业范围，应当对委托方和相关当事方提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

（四）评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（五）评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而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和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（六） 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（七） 由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，缺乏相关分析依据，故次评估结论没有考虑控股权或少数股权因素产生的溢价或折价。

（八） 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估师提请报告使用者注意。

十二、 评估报告使用限制说明

（一） 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关；

（二） 本评估报告仅由北京大正海地人资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用。

（三） 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四） 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；

（五） 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期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；

（六） 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

以下无正文。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2016 年 6 月 26 日。

北京大正海地人资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

二〇一六年六月二十六日

附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托方与被评估单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和被评估单位的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字注册资产评估师资格证书
- 十、采矿权评估报告

附件

一、与评估目的相对应的经济行为文件

附件

二、被评估单位专项审计报告

附件

三、委托方与被评估单位法人营业执照

附件

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件

五、委托方及被评估单位承诺函

附件

六、 签字注册资产评估师的承诺函

附件

七、评估机构资格证书

附件

八、评估机构法人营业执照副本

附件

九、签字注册资产评估师资格证书

附件

十、采矿权评估报告