

**唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买
资产涉及的唐山冀东混凝土有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告**

大正海地人评报字(2016)第 192A 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	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	14
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	29
九、 评估假设	31
十、 评估结论	32
十一、 特别事项说明	33
十二、 评估报告使用限制说明	59
十三、 评估报告日	61
附件	62
一、 与评估目的相对应的经济行为文件	63
二、 被评估单位专项审计报告	64
三、 委托方与被评估单位法人营业执照	65
四、 评估对象涉及的主要权属证明资料	66
五、 委托方及被评估单位承诺函	67
六、 签字注册资产评估师的承诺函	68
七、 评估机构资格证书	69
八、 评估机构法人营业执照副本	70
九、 签字注册资产评估师资格证书	71

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 资产涉及的唐山冀东混凝土有限公司 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 192A 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、唐山冀东水泥股份有限公司的委托,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唐山冀东混凝土有限公司的股东全部权益进行了评估。

本次评估的评估对象为唐山冀东混凝土有限公司拟剥离 13 家长期股权后的股东全部权益,评估范围为唐山冀东混凝土有限公司拟剥离 13 家长期股权后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,唐山冀东混凝土有限公司的评估结果为:人民币 83,511.12 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	273,026.94	273,026.94	-	-
2 非流动资产	107,438.53	55,560.08	-51,878.45	-48.29
3 其中：长期应收款	-	-	-	
4 长期股权投资	95,838.52	44,118.36	-51,720.16	-53.97
5 固定资产	8,059.45	7,251.59	-807.86	-10.02
6 在建工程	1,225.69	1,238.67	12.98	1.06
7 工程物资	4.85	4.85	-	-
8 油气资产	-	-	-	
9 无形资产	914.32	1,550.91	636.59	69.63
10 开发支出	-	-	-	
11 长期待摊费用	167.13	167.13	-	-
12 递延所得税资产	1,228.57	1,228.57	-	-
13 其他非流动资产	-	-	-	
14 资产总计	380,465.47	328,587.02	-51,878.45	-13.64
15 流动负债	155,972.41	155,972.41	-	-
16 非流动负债	89,103.49	89,103.49	-	-
17 负债合计	245,075.90	245,075.90	-	-
18 净资产（所有者权益）	135,389.57	83,511.12	-51,878.45	-38.32

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，提请评估报告使用者注意。

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 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 资产涉及的唐山冀东混凝土有限公司 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 192A 号

冀东发展集团有限责任公司、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，采用资产基础法和市场法，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行为涉及的唐山冀东混凝土有限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、唐山冀东水泥股份有限公司，被评估单位为唐山冀东混凝土有限公司，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. 概况

企业名称：唐山冀东混凝土有限公司（以下简称：冀东混凝土公司）

注册资本：壹拾玖亿玖仟万元

法定代表人：张增光

注册地址：唐山丰润区任各庄村东

企业类型：有限责任公司

经营范围：预拌商品混凝土（专业承包二级）、砂浆生产销售运输（道路运输经营许可证有效期至 2016 年 6 月 3 日）；厂房及设备租赁，技术咨询服务；砂石料购销；通过控股、参股的资本运营方式对预拌混凝土、预拌砂浆、混凝土构件及制品、混凝土添加剂及相关建材产品、石料及混凝土用砂、运输行业进行非金融性投资。

2. 企业简介

唐山冀东水泥混凝土投资发展有限公司（以下简称：冀东混凝土公司）是由河北省冀东水泥集团有限责任公司出资设立，于 2009 年 4 月 7 日取得企业法人营业执照，公司注册资本为人民币 5000 万元。冀东混凝土公司成立时，股东及出资额详见下表：

股东	出资额（万元）	所占比例
河北省冀东水泥集团有限责任公司	5,000.00	100%
合计	5,000.00	100%

2009 年 7 月，河北省冀东水泥集团有限责任公司和唐山冀东水泥股份有限公司对唐山冀东混凝土有限公司进行增资，其中河北省冀东水泥集团有限责任公司增资 6781.00 万元，累计出资 11,781.00 万元，累计出资占注册资本的 51%；唐山冀东水泥股份有限公司增资 11,319.00 万元，占注册资本的 49%。增资完成后，公司注册资本为 23,100 万元。

2009 年 9 月 10 日，经国家工商行政管理总局（（国）名称变核内示【2009】第 810 号）核准，冀东混凝土公司股东河北省冀东水泥集团有限责任公司名称变更为冀东发展集团有限责任公司。

2010 年 6 月由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对唐山冀东混凝土有限公司进行增资，其中冀东发展集团有限责任公司增资 12,750 万元，累计出资 24,561 万元，占注册资本的 51%；唐山冀东水泥股份有限公司增资 12,250 万元，累计出资 23,569 万元，占注册资本的 49%，本次增资完成后，冀东混凝土公司注册资本为 48,100 万元。

2010 年 8 月，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对唐山冀东混凝土有限公司进行增资。其中，冀东发展集团有限责任公司增资 25,500.00 万元，累计出资 50,031.00 万元，占注册资本的 51%；唐山冀东水泥股份有限公司增资

24,500.00 万元，累计出资 48,069.00 万元，占注册资本的 49%。本次增资完成后，冀东混凝土公司注册资本为 98,100 万元。

2011 年 3 月，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对唐山冀东混凝土有限公司进行增资，其中冀东发展集团有限责任公司增资 26,469.00 万元，累计出资 76,500.00 万元，占注册资本的 51%；唐山冀东水泥股份有限公司增资 25,431.00 万元，累计出资 73,500.00 万元，占注册资本的 49%。本次增资完成后，公司注册资本为 150,000 万元。

2011 年 7 月由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对唐山冀东混凝土有限公司进行增资，其中冀东发展集团有限责任公司增资 24,990 万元，累计出资 101,490 万元，占注册资本的 51%；唐山冀东水泥股份有限公司增资 24,010 万元，累计出资 97,510 万元，占注册资本的 49%，本次增资完成后，冀东混凝土公司注册资本为 199,000 万元。

2011 年 9 月，唐山冀东水泥混凝土投资发展有限公司更名为唐山冀东混凝土有限公司。

至评估基准日，冀东混凝土公司股东出资额及股权结构如下：

股东	出资额（万元）	所占比例
冀东发展集团有限责任公司	101,490.00	51%
唐山冀东水泥股份有限公司	97,510.00	49%
合计	199,000.00	100%

3. 近三年及评估基准日资产负债状况和经营业绩

唐山冀东混凝土有限公司近三年及基准日合并口径及母公司资产负债表及利润表如下：

合并口径资产负债表

单位：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	426,985.75	483,104.17	590,631.45	577,440.48
非流动资产	137,874.59	135,554.81	139,294.14	147,148.90
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	241.35	682.14

唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买资产涉及的唐山冀东混凝土有限公司
股东全部权益项目资产评估报告

长期股权投资	3,470.38	3,300.40	2,800.32	2,271.59
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	89,428.40	88,910.25	89,545.82	98,890.03
在建工程	2,452.94	2,189.79	7,027.63	4,571.73
工程物资	4.85	4.85	4.85	4.85
无形资产	3,513.29	3,559.75	3,698.81	3,839.94
开发支出	-	-	-	28.80
商誉	27,407.86	27,407.86	27,407.86	27,407.86
长期待摊费用	2,051.04	1,930.02	2,079.02	3,373.95
递延所得税资产	9,545.82	8,251.88	6,488.49	6,078.01
资产总计	564,860.33	618,658.98	729,925.60	724,589.38
流动负债	375,496.31	378,705.82	481,004.70	471,829.87
非流动负债	89,103.49	83,610.22	19,600.35	9,864.18
负债合计	464,599.80	462,316.04	500,605.06	481,694.05
所有者权益合计	100,260.53	156,342.94	229,320.54	242,895.32

合并口径利润表

单位：万元

项 目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	23,782.43	215,167.18	340,052.03	403,668.52
减：营业成本	25,029.45	220,262.13	300,302.45	339,145.49
营业税金及附加	83.95	515.44	755.94	1,228.53
销售费用	1,963.68	7,612.75	7,949.93	6,527.50
管理费用	6,947.42	33,664.36	25,079.11	25,264.92
财务费用	3,296.97	14,003.06	13,981.08	7,059.40
资产减值损失	6,496.10	11,753.22	4,628.10	11,664.94
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	169.99	1,223.37	803.65	810.56
营业利润	-19,865.15	-71,420.42	-11,840.92	13,588.31
加：营业外收入	233.23	513.72	1,004.50	2,251.82
减：营业外支出	667.67	1,650.05	609.96	1,062.37
利润总额	-20,299.60	-72,556.75	-11,446.38	14,777.75
减：所得税费用	-1,282.15	-1,679.15	2,128.41	5,650.40
净利润	-19,017.46	-70,877.60	-13,574.78	9,127.35

母公司资产负债表

单位：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
流动资产合计	273,026.94	315,248.54	311,753.93	245,167.70
非流动资产合计	107,438.54	124,903.96	129,555.31	138,264.46
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-

唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买资产涉及的唐山冀东混凝土有限公司
股东全部权益项目资产评估报告

持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	95,838.52	113,122.82	116,993.05	121,993.05
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	8,059.45	8,376.32	9,678.17	14,185.63
在建工程	1,225.69	1,201.83	789.57	129.10
工程物资	4.85	4.85	4.85	4.85
无形资产	914.32	925.12	962.49	1,002.97
开发支出	-	-	-	-
长期待摊费用	167.13	141.91	234.23	365.38
递延所得税资产	1,228.57	1,131.11	892.94	583.47
资产总计	380,465.48	440,152.50	441,309.24	383,432.15
流动负债合计	155,972.41	161,316.33	205,615.44	153,134.66
非流动负债合计	89,103.49	83,610.22	19,558.95	8,700.00
负债合计	245,075.89	244,926.54	225,174.39	161,834.66
所有者权益合计	135,389.58	195,225.96	216,134.84	221,597.49

母公司利润表

单位：万元

项 目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	483.98	8,348.20	15,435.06	23,082.17
减：营业成本	758.39	7,854.72	12,634.61	16,525.76
营业税金及附加	2.20	16.02	7.57	131.27
销售费用	27.53	195.75	207.44	287.93
管理费用	721.03	3,420.87	3,485.57	4,222.07
财务费用	223.40	305.35	507.46	-1,268.76
资产减值损失	21,621.48	17,676.15	4,277.10	1,333.91
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-87.98	10,218.77
营业利润	-22,870.06	-21,120.66	-5,772.68	12,068.76
加：营业外收入	1.18	32.35	30.39	67.81
减：营业外支出	0.01	58.74	27.56	5.17
利润总额	-22,868.89	-21,147.05	-5,769.85	12,131.40
减：所得税费用	-97.47	-238.16	-307.20	654.28
净利润	-22,771.43	-20,908.88	-5,462.65	11,477.12

2013 年、2014 年、2015 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 1-01594 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

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% 股权，委托方冀东发展集团有限责任公司、唐山冀东水泥股份有限公司持有唐山冀东混凝土有限公

司 51%、49%的股权。

二、评估目的

本项目的评估目的是对唐山冀东混凝土有限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、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

本项目评估对象为唐山冀东混凝土有限公司拟剥离 13 家长期股权后的股东全部权益，评估范围为唐山冀东混凝土有限公司拟剥离 13 家长期股权后的全部资产及相关负债。审计剥离后的各项资产和负债账面价值如下：

资产总计 3,804,654,762.83 元，其中：

流动资产：	账面金额	2,730,269,396.43 元
非流动资产：	账面金额	1,074,385,366.40 元
长期股权投资：	账面金额	958,385,220.30 元
固定资产：	账面金额	80,594,513.00 元
在建工程：	账面金额	12,256,887.37 元
工程物资：	账面金额	48,500.00 元
无形资产：	账面金额	9,143,168.63 元
长期待摊费用：	账面金额	1,671,349.30 元
递延所得税资产：	账面金额	12,285,727.80 元

负债总计 2,450,758,939.77 元，其中：

流动负债：	账面金额	1,559,724,079.09 元
非流动负债：	账面金额	891,034,860.68 元

以上数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具大信审字[2016]第 1-01594 号《审计报告》。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致，不存在表外资产。其中：

固定资产中主要包括房屋建筑物、机器设备、车辆。房屋建筑物共计 21 项，建筑总面积为 6,047.13 m²，其中已办证房屋建筑物 3 项，办证建筑面积为 1,507.31 m²，证载权利人为唐山冀东混凝土有限公司；车辆均已办理车辆行驶证，除 8 台车证载权利人为天津汉沽冀东彩虹混凝土有限公司、冀东发展集团有限责任公司北京办事处、北京冀东海强混凝土有限公司、北京恒坤混凝土有限公司及北京永丰伟业混凝土有限责任公司，其余证载权利人均均为唐山冀东混凝土有限公司。

无形资产为土地使用权以出让的方式取得，已经办理国有土地使用证，证载权利人为唐山冀东混凝土有限公司，土地使用权由北京国泰大正天平行土地房地产评估顾问有限公司进行单独评估。

本次剥离资产的范围为 13 家长期股权投资单位，具体包括北京泵普建筑机械施工有限责任公司、天津盾石欣顺达混凝土有限公司、包头市盛达混凝土有限责任公司、吉林市冀东水泥城建混凝土有限公司、吉林市冀东伟达混凝土有限公司、北京新源混凝土有限公司、天津雅鑫荣福预拌砂浆混凝土有限公司、天津市宏达基业混凝土有限公司、包头市建源混凝土有限责任公司、咸阳冀东高新混凝土有限公司、陕西冀东水泥混凝土有限公司、阜新冀东祥合混凝土有限公司及唐山海港大唐同舟建材有限公司，被剥离的资产处于停产、停业等状态。剥离资产后不会影响企业持续经营能力。

（二） 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

唐山冀东混凝土有限公司对企业价值影响大的资产为应收账款、其他应收款、长期股权投资、固定资产，具体情况如下：

1. 应收账款为应收商砼款；
2. 其他应收款主要为下属长期投资单位的借款及职工备用金等；

3. 长期股权投资是对唐山冀东新港混凝土有限公司、呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司、宝鸡冀东盾石混凝土有限公司、冀东水泥重庆混凝土有限公司等的单位的投资，具体情况详见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面价值（元）
1	唐山冀东新港混凝土有限公司	2013/11	长期	100%	33,600,000.00
2	北京虎跃混凝土有限公司	2010/12	长期	100%	47,099,999.96
3	呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司	2010/4	长期	100%	30,000,000.00
4	天津汉沽冀东彩虹混凝土有限公司	2010/4	长期	100%	26,000,000.00
5	天津冀东海丰混凝土有限公司	2010/11	长期	100%	25,000,000.00
6	宝鸡冀东盾石混凝土有限公司	2010/6	长期	100%	40,000,000.00
7	深州冀东混凝土有限责任公司	2010/9	长期	100%	30,386,904.00
8	冀东水泥重庆混凝土有限公司	2010/9	长期	100%	30,000,000.00
9	唐山迁西冀东混凝土有限公司	2011/4	长期	100%	12,000,000.00
10	吉林市冀东混凝土有限公司	2011/5	长期	100%	20,000,000.00
11	北京韩信混凝土有限公司	2012/7	长期	70%	43,430,494.95
12	大同市金龙商品混凝土有限责任公司	2010/5	长期	100%	38,000,000.00
13	沈阳澳华兴混凝土有限公司	2011/2	长期	100%	40,951,307.37
14	沈阳蓝鼎混凝土有限公司	2011/9	长期	100%	20,650,000.00
15	冀东混凝土（天津）有限公司	2012/5	长期	100%	34,728,886.65
16	长春冀东水泥混凝土有限公司	2010/4	长期	100%	26,469,925.01
17	唐山冀东水泥胥建混凝土有限公司	2009/5	长期	70%	24,500,000.00
18	天津冀东津璞基业混凝土有限公司	2010/11	长期	100%	29,000,000.00
19	重庆钜实新型建材有限公司	2010/7	长期	100%	44,700,000.00
20	大同盾石混凝土有限公司	2009/7	长期	100%	20,000,000.00
21	陕西西咸新区冀东混凝土有限公司	2012/6	长期	100%	19,160,000.00
22	北京冀东海强混凝土有限公司	2009/5	长期	70%	12,200,000.00
23	北京中建宏福混凝土有限公司	2010/9	长期	90%	44,550,000.00
24	北京恒坤混凝土有限公司	2013/1	长期	60%	119,998,800.00
25	北京城五混凝土有限公司	2011/11	长期	66%	58,344,229.24
26	湖南盾石混凝土有限责任公司	2011/6	长期	95%	7,909,052.25
27	北京城乡混凝土有限公司	2010/6	长期	60%	41,000,000.00
28	新兴栈（重庆）建材有限公司	2011/7	长期	100%	123,540,287.87
29	北京空港通和混凝土有限公司	2010/5	长期	70%	64,284,083.45
30	承德冀东恒盛混凝土有限公司	2010/12	长期	100%	32,500,000.00
31	辽宁瑞丰混凝土有限公司	2011/2	长期	100%	55,380,000.00
32	北京永丰伟业混凝土有限责任公司	2011/6	长期	100%	38,646,546.74
合 计					1,234,030,517.49
减：长期股权投资减值准备					275,645,297.19
合 计					958,385,220.30

4. 固定资产主要是房屋建筑物类资产及设备类资产。

(1) 房屋建筑物类固定资产

唐山冀东混凝土有限公司的房屋建（构）筑物位于唐山市丰润区任各庄镇任各庄村东南及开平区中屈庄村东，主要建成时间为 2009 年-2012 年之间，建筑物分为生产性用房和非生产性用房，房屋建筑物主要有办公楼、办公平房、修理车间、复配车间等，房屋结构类型主要分为砖混结构与钢结构，主要装修状况为：外墙多为水泥砂浆抹灰粘刷涂料，内墙为混合砂浆抹灰刷涂料。室内地面为水泥砂浆面层，门窗为塑钢窗、铝合金门。屋面为钢筋砼预应力空心板、炉渣水泥保温层、SBS 卷材防水层。水、电、暖等配套设施齐全；构筑物主要有储料棚、厂区道路、原场地大坑填土碾压、沉淀池、围墙、砂石骨料场等。

(2) 设备类固定资产

设备类固定资产包括机器设备、车辆、电子设备，其中：

机器设备共 522 台，主要包括搅拌主楼、锅炉、混凝土布料机、变配电设备及混凝土检验试验设备等，大部分于 2009 年购买，安置于厂区各车间内，有专门的设备人员负责管理和维护，设备能够满足生产要求；运输车辆共 141 台，主要为日常公务用车及专项作业车等；电子设备共 668 台，主要是电脑、打印机等日常办公用设备，存放于各办公室，大部分为近几年购买。

(三) 企业无形资产状况

企业申报的无形资产为土地使用权及其他无形资产,具体情况如下：

1. 无形资产-土地使用权

唐山冀东混凝土有限公司账面记录的国有土地使用权是以出让方式取得,具体情况如下表所示:

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
1	丰润区国用(2008)第 A-184 号	J-50-9-51	唐山市丰润区任各庄镇任各庄村东南	2008/5/12	出让	工业	50 年	40000.04

2. 无形资产-其他

无形资产-其他主要为办公软件及财务软件等，具体情况如下表所示:

唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买资产涉及的唐山冀东混凝土有限公司
股东全部权益项目资产评估报告

序号	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
1	软件	2014/05	4	752,075.00	162,491.72
2	盾石企业管理环境系统	2012/01	5	60,000.00	9,000.00
3	杀毒软件	2009/03	5	11,000.00	-
4	基础平台系统	2009/06	5	25,000.00	-
5	供应管理子系统	2009/06	5	80,000.00	-
6	造价软件	2009/01	5	12,500.00	-
7	杀毒软件	2009/11	5	9,160.00	-
8	盾石企业管理环境系统	2009/11	5	310,000.00	-
9	广联达概预算软件	2010/06	5	22,380.00	-
10	广联达概预算软件（升级）	2013/12	15	10,380.00	-
11	盾石全面预算管理系统	2010/12	5	60,000.00	-
12	盾石企业管理环境系统升级	2011/12	5	50,000.00	6,666.66
13	将心商品混凝土管理系统	2012/02	5	20,000.00	3,333.37
14	瑞星杀毒软件网络版	2011/03	5	30,000.00	-
15	将心商品混凝土管理系统二次开发	2013/11	5	7,500.00	3,875.00
16	盾石企业管理环境系统	2011/12	5	60,000.00	8,000.00
17	建研数据采集上传系统	2015/12	5	20,000.00	18,666.67
合计				1,539,995.00	212,033.42

（四） 企业表外资产状况

唐山冀东混凝土有限公司无表外资产。

（五） 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 28,427,912.72 元的 7 宗土地使用权由委托方委托具有相应资格的北京国泰大正天平行土地房地产评估顾问有限公司按同一基准日、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，评估师引用其土地使用权评估结果，具体土地使用权估价情况详见北京国泰大正天平行土地房地产评估顾问有限公司于 2016 年 6 月 14 日出具的编号为 GTDZ-BJ[2016]土估字第 0046 号、GTDZ-BJ[2016]土估字第 0047 号、GTDZ-BJ[2016]土估字第 0048 号、GTDZ-BJ[2016]土估字第 0049 号土地估价报告。

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了会计期末以及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、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》(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修订)(2012 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修订);
4. 《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);
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);
8. 《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);
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005 年);
10. 《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);

11. 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. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》中评协〔2012〕246 号;
6. 会计监管风险提示第 5 号—上市公司股权交易资产评估;
7. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
8. 《资产评估准则—评估程序》(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—不动产》(中评协[2007]189 号);
11. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217 号);
12. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号)
13. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214 号)
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
15. 《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);

16. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
17. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
18. 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财政部财会[2006]3 号);
19. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会 [2006]18 号);
20. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
21. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
22. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)。

(四) 资产权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用证；
3. 机动车行驶证；
4. 重要资产购置合同或发票；
5. 其他资产权属证明文件。

(五) 评估取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394 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. 国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号)、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)；
4. 国家发展改革委、建设部关于《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. 河北省物价局、河北省财政厅《关于对唐山市城市基础设施配套费收费标准的批复》(冀价经费[2003]13 号)、唐山市物价局、财政局《关于执行省批复我市城市基础设施配套费征收标准的通知》(唐价经费字[2003]26 号)；
6. 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)、河北省物价局、河北省计划委员会关于转发《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》冀价经费字[2000]10 号、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)；
7. 《唐山市建设工程技术经济指标》唐山市工程建设造价管理站、唐山市工程建设造价管理协会编制；
8. 招标代理服务收费管理暂行办法(发改办价格[2003]857 号)；
9. 建设项目前期工作咨询收费暂行规定(计价格[1999]1283 号)；
10. 河北省物价局、建设厅关于制定建筑工程施工图设计文件审查收费标准的通知(冀价经费字[2002]27 号)；
11. 河北省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施办法(冀财综[2008]22 号)；

12. 《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);
13. 《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税(2015)104 号);
14. 《中国人民银行贷款利率表》(2015 年 10 月 24 日起执行);
15. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》2012 年;
16. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》2012 年;
17. 《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》2012 年;
18. 《全国统一市政工程预算定额河北省消耗量定额》2012 年;
19. 《河北省建设工程施工机械台班单价》2012 年;
20. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费率》2012 年;
21. 《唐山工程造价信息》2016 年 3 月;
22. 《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院,2016 版);
23. 中关村在线(<http://www.zol.com.cn/>);
24. 被评估单位提供的工程预算、结算等相关资料;
25. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
26. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;
27. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
28. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;
29. wind 资讯资本终端;
30. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料;
31. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法,注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件,分析三种评估方法的实用性,恰当选择一种或者多种资产评估方法。本次评估根据评估方法的实用性,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、厂房及设备类实物资产，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处领域为混凝土行业，现阶段中国宏观经济疲软、增速减缓，固定资产投资持续下滑，房地产行业不景气，且被评估单位历史年度经营与收益波动较大，未来年度收益和风险难以预测及量化。故未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。

被评估企业属于建材行业，同行业的上市公司数量较多，有经营和财务数据与被评估企业可比的上市公司，可以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。另外，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。故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、应收账款、应收股利、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

（1）货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。评估人员采用监盘的方式进行现场盘点现金，并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算，经过倒推计算出评估基准日现金余额，并与现金日记账核对，以核实后的账面值作为评估值；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；其他货币资金其他货币资金为保证金。评估人员对其他货币资金账面余额进行了清查核实，以核实后的账面值确认评估值。

（2）应收票据：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。然后了解基准日后票据的承兑、背书转让情况，确认票据所涉及的经济行为真实性，金额准确，因应收票据发生时间短、变现能力强，且票据开具单位信用较好，以经过核实的账面值作为评估值。

（3）应收款项：包括应收账款、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。

（4）应收股利：评估人员核对了账簿记录、检查了投资协议、董事会决议等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。以经核实后账面值作为评估值。

（5） 预付账款：评估以核实后的账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料，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。预付账款按照相应形成的资产或权利确定评估值

（6） 存货

存货包括原材料。

对存货的评估，首先评估人员对存货内控制度进行了核查，了解企业的存货进、出和保管核算制度，核对企业财务记录、统计报表和实地盘查，抽查存货的收发、结转和保管的单据、账簿记录，认为企业的存货管理现状较好，具有相应的内控制度，并查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实性及权属状况。

其次评估人员对存货的计价及核算方式进行核查，其存货按实际成本计价。

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。

（7）其他非流动资产

其他流动资产为国电新疆开都河流域水电开发有限公司预交的企业所得税，评估人员查阅了相关会计记录、会计凭证。经核实，其他非流动资产真实、完整，账、表、单金额相符，本次评估在核实账面值真实性的前提下，以核实后的账面值确定其评估值。

2. 非流动资产

非流动资产包括长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、长期待摊费用及递延所得税资产。

（1）长期股权投资

本次评估涉及的长期股权投资均为控制权，结合被投资单位的盈利情况、资产情况及其对评估对象价值的影响程度，根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料的收集情况等相关条件，对被投资单位选择资产基础法进行评估。

长期股权投资评估值根据被投资单位股东全部权益评估值乘以投资比例计算确定。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×投资比例

若被投资公司股东全部权益评估值为负数，则该项长期股权投资评估值作 0 值处理。

（2）固定资产评估

1) 房屋建筑物类资产

根据本次评估建筑物的特点，结合搜集的资料情况，对于 2013 年 10 月起停产至今、企业期后非持续经营且占地是以租赁方式取得、预计以变卖资产的方式对唐山冀东混凝土有限公司开平分公司建筑物以零值确认评估值；其余房屋建筑物采用成本法进行评估。

对不能单独产生收益、无成交实例的生产用，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×0.4+勘查成新率×0.6

① 重置全价的确定

A. 建筑安装成本的估测

根据产权持有单位建筑物具体情况，在各种结构中选出典型工程，收集典型工程的工程造价结算书、施工图纸等资料，核实工程量，然后依据《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额（2012）》、《全国统一装饰装修工程基础定额河北省消耗量定额（2012）》、《全国统一安装工程基础定额河北省消耗量定额（2012）》、《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准（2012）》进行直接费计算，并依据《唐山市造价信息》（2016年3月份），进行人工、材料价差调整，以及现场勘查资料，运用预算调整法，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，计算得出评估对象的土建工程造价、安装工程造价和装饰工程造价，同类结构中其他房屋的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

B. 前期及其他费用

根据当地政府规定和行业标准，前期及其它费用取费标准为：

序号	费用名称	计价基础	计价标准	收费依据
1	工程勘察设计费	建安造价	2.91%	计价格[2002]10号
2	建设单位管理费	建安造价	1.03%	财建[2002]394号
3	工程建设监理费	建安造价	2.05%	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	0.09%	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	0.23%	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	工程勘察设计费	6.50%	冀价经费字[2002]27号

序号	费用名称	计价基础	计价标准	收费依据
8	工程预决算编审费	建安造价	0.24%	唐建价字[2006]36号
9	新型建筑材料发展资金	建筑面积	10	材综[2007]77号、冀财综[2008]22号
10	城市基础设施配套费	建筑面积	15	冀价经费[2003]13号、唐价经费字[2003]26号

C. 资金成本

根据建设规模和原始资料，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，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

2015年10月24日公布的金融机构贷款利率标准

种类	年利率%
项目	
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

采用使用年限成新率和鉴定成新率相结合的方法确定建筑物的成新率。

A. 使用年限成新率的计算

使用年限成新率=剩余使用年限/（已使用年限+剩余使用年限）×100%

B. 鉴定成新率的测定

首先将影响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、暖气、电照）分项，参照建设部“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，再根据权重确定鉴定成新率。

鉴定成新率=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

C. 综合成新率

使用年限成新率取权重 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；对于 13 辆黄标车按报废补贴价确定评估值。

①成本法

评估值=重置全价×综合成新率

A. 重置全价的确定

a. 机器设备

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。

对于黄标车,根据唐山市对黄标车的报废补贴标准,直接以补贴价格作为评估值。

B. 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，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重0.4，勘察法权重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

对于小汽车，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。

对于重型运输车，车辆理论成新率的确定，主要通过对车辆的规定行驶里程、已行驶里程，规定使用年限和已使用年限进行调查，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部日前联合发布《机动车强制报废标准规定》（2012-12）有关规定，载货车辆及大型客车根据车辆的已使用年限和已行驶里程，分别计算成新率，以二者孰低的方法确定运输车辆的理论成新率，然后结合勘察成新率确定成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

② 市场法

A. 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

B. 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，同时账面成本包含资金成本，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；对账面值未包含资金成本，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，对于工程已支付金额大于 50 万元，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

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1) 土地使用权

本次土地使用权由北京国泰大正天平行土地房地产评估顾问有限公司进行评估。本次土地评估值引用北京国泰大正天平行土地房地产评估顾问有限公司在同一基准日的评估结果（土地估价报告编号：GTDZ-BJ[2016]土估字第 0047 号）。

根据北京国泰大正天平行土地房地产评估顾问有限公司的土地估价报告，待估宗地的评估价格是指在现状利用条件下，满足设定用途、开发程度等条件，于评估基准日 2016 年 3 月 31 日正常条件下剩余年期的出让土地使用权的市场价格。

2) 其他无形资产

无形资产-其他为浪潮财务软件，本次评估对于专用的各种类型的软件，经向软件供应商询价，按照该软件评估基准日的重置成本确定其评估值；对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购通用软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

（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。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

（7）递延所得税资产

递延所得税资产为企业对资产计提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的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。

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、唐山冀东水泥股份有限公司的委托,对唐山冀东混凝土有限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18日正式开始,2016年5月16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、车辆行驶证、房屋所有权证或房地产证、土地使用权证、探矿许可证、承诺函、他项权利登记证等；

(3) 收集评估技术资料，主要为存货的状况勘查表、房屋的竣工验收资料、设备的技术说明书、维修保养技改记录、检验报告、报废或待报废资产说明等。

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) 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。

(十一) 委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整;

(十二) 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响;

(十三) 假设在租赁的土地上房屋产权人为目标公司, 在租赁期内持续使用, 不会因为国家政策的改变导致租赁合同的失效造成对房屋价值的影响。

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

1. 评估结果

至评估基准日, 唐山冀东混凝土有限公司的总资产帐面值 380,465.47 万元, 评估值 328,587.02 万元, 减值额 51,878.45 万元, 减值率 13.64%; 负债帐面值 245,075.90 万元, 评估值 245,075.90 万元; 所有者权益(净资产)帐面值 135,389.57 万元, 评估值 83,511.12 万元, 减值额 51,878.45 万元, 减值率 38.32%。评估结论详细情况见评估明细表。

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	273,026.94	273,026.94	-	-
2 非流动资产	107,438.53	55,560.08	-51,878.45	-48.29
3 其中: 长期应收款	-	-	-	
4 长期股权投资	95,838.52	44,118.36	-51,720.16	-53.97

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%
5 固定资产	8,059.45	7,251.59	-807.86	-10.02
6 在建工程	1,225.69	1,238.67	12.98	1.06
7 工程物资	4.85	4.85	-	-
8 油气资产	-	-	-	-
9 无形资产	914.32	1,550.91	636.59	69.63
10 开发支出	-	-	-	-
11 长期待摊费用	167.13	167.13	-	-
12 递延所得税资产	1,228.57	1,228.57	-	-
13 其他非流动资产	-	-	-	-
14 资产总计	380,465.47	328,587.02	-51,878.45	-13.64
15 流动负债	155,972.41	155,972.41	-	-
16 非流动负债	89,103.49	89,103.49	-	-
17 负债合计	245,075.90	245,075.90	-	-
18 净资产（所有者权益）	135,389.57	83,511.12	-51,878.45	-38.32

（二）市场法

在评估基准日 2016 年 3 月 31 日持续经营前提下，评估范围内审计后的唐山冀东混凝土有限公司股东全部权益评估价值为 94,411.00 万元。与核实后账面值相比评估减值 40,978.57 万元，减值率为 30.27%。

（三）确定评估结果

用资产基础法评估得出的企业价值与市场法评估得出的结果存在差异，差异原因是：市场法主要依托比较案例，其交易价格受短期市场因素影响较大；而资产基础法是从企业的重新购建角度考虑，采用资产基础法评估能够更好的体现企业的市场价值。

结合本次评估的目的，评估人员以资产基础法评估结论为最终评估结论，即唐山冀东混凝土有限公司于评估基准日 2016 年 3 月 31 日股东全部权益评估值 83,511.12 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，土地使用权委托方单独委托具有相应资格的北京国泰大正天平土地房地产评估顾问有限公司进行评估，应委托方的要求，采用资产基础法进行整体评估时，引用了北京国泰大正天平土地房地产评估顾问有限公司对土地的评估结果，具体土地估价情况详见北京国泰大正天平土地房地产评估顾问有限公司于2016年6月14日出具的编号为GTDZ-BJ[2016]土估字第0046号、GTDZ-BJ[2016]土估字第0047号、GTDZ-BJ[2016]土估字第0048号、GTDZ-BJ[2016]土估字第0049土地估价报告。

2. 主要估价的前提条件和假设条件、估价结果和估价报告的使用以及需要特殊说明的事项

(1) 估价的前提条件和假设条件

1) 估价对象的土地使用权人、土地坐落、土地用途、土地使用权类型、终止日期、土地面积等参数来源于《国有土地使用证》。

2) 根据产权人提供的《国有土地使用证》，估价对象唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买资产所涉及的位于河北省唐山市丰润区 1 宗国有土地使用权市场价值评估，于估价期日的土地使用权类型为国有出让土地使用权，详见《待估宗地地价定义一览表》。

3) 本次评估是依据《国有土地使用证》及产权人提供的其他资料进行测算，如果规划条件发生变化，本评估结果应进行相应调整。

4) 由于本次估价目的为委托方确定购买资产所涉及国有土地使用权市场价值提供参考依据，故评估结果不考虑待估宗地是否存在抵押、担保、租赁、查封等他项权利对估价对象价值的影响。

5) 待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。

6) 本报告评估结果是估价对象在评估基准日的市场价值，仅适用于本评估报告之特定估价目的，它依据如下假设：

A. 具有一个公开、公正、公平的土地市场；

B. 估价对象能够自由地在市场上进行交易活动；

C. 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期

内，市场状况、物理状态等是相对没有变化；

D. 产权人提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

7) 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8) 本次评估的地价内涵是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格。

9) 本次估价结果未考虑可能与估价对象有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

10) 估价对象的土地产权证等资料由产权人提供，产权人对所提供资料的真实性负责。如有虚假，评估机构不承担相应责任。

(2) 估价结果和估价报告的使用

1) 估价报告和估价结果发生效力的法律依据

本估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。本估价报告和估价结果仅供本次估价目的使用，不对其他用途负责。

2) 报告的使用方向与限制条件

A. 本估价报告和估价结果是为委托方确定购买资产所涉及国有土地使用权市场价值提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

B. 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权市场价值，若估价目的、估价期日、土地利用方式、土地面积、土地规划条件、土地使用年限、土地开发程度等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

C. 本次估价结果分为土地估价报告和土地估价技术报告两部分。土地估价报告一式四份，委托方三份，受托估价方一份。

3) 土地估价结果的有效期

本土地估价报告及土地估价技术报告经估价机构加盖公章并由土地估价师签字后方为有效，有效期为估价基准日起一年有效。

4) 估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

5) 本报告必须在估价报告列示的经济行为中使用，任何与估价目的不符的经济行为使用土地估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，受托估价方概不负责。

(3) 需要特殊说明的事项

1) 本次评估价格仅为委托方确定购买资产所涉及国有土地使用权市场价值提供价格参考依据，不作其他使用。

2) 本次评估是依据《国有土地使用证》及产权人提供的其他资料进行测算，如果规划条件发生变化，本评估结果应进行相应调整。

3) 报告中有关资料来源于当地政府、当地土地管理部门、产权人以及估价人员收集整理的有关资料。

4) 本估价结果为在估价期日，满足全部前提条件和假设条件下的评估价格，若上述条件发生变化，评估结果也应做相应调整或重新估价。

5) 产权人对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

（二）权属资料不全面的情形

1. 截止评估基准日，唐山冀东混凝土有限公司为其子公司提供担保，具体情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
唐山冀东混凝土有限公司	北京冀东海强混凝土有限公司	4,900,000.00	2015/12/25	2016/12/24
唐山冀东混凝土有限公司	北京恒坤混凝土有限公司	15,000,000.00	2015/10/15	2016/10/14
唐山冀东混凝土有限公司	北京恒坤混凝土有限公司	10,000,000.00	2015/10/09	2016/10/08
唐山冀东混凝土有限公司	北京永丰伟业混凝土有限责任公司	25,000,000.00	2015/12/02	2016/12/01
唐山冀东混凝土有限公司	北京永丰伟业混凝土有限责任公司	15,000,000.00	2015/11/23	2016/11/17
唐山冀东混凝土有限公司	北京城乡混凝土有限公司	20,000,000.00	2015/5/21	2016/5/21
唐山冀东混凝土有限公司	北京城五混凝土有限公司	1,000,000.00	2016/3/18	2017/3/17
唐山冀东混凝土有限公司	冀东混凝土（天津）有限公司	15,000,000.00	2016/01/11	2017/01/10
唐山冀东混凝土有限公司	天津汉沽冀东彩虹混凝土有限公司	5,000,000.00	2015/06/10	2016/06/10
唐山冀东混凝土有限公司	天津汉沽冀东彩虹混凝土有限公司	10,000,000.00	2015/12/08	2016/12/07
唐山冀东混凝土有限公司	天津冀东津璞基业混凝土有限公司	10,000,000.00	2016/01/08	2017/01/07
唐山冀东混凝土有限公司	天津冀东津璞基业混凝土有限公司	5,000,000.00	2015/09/30	2016/09/29
唐山冀东混凝土有限公司	天津冀东海丰混凝土有限公司	27,000,000.00	2015/11/16	2016/6/15
唐山冀东混凝土有限公司	天津冀东海丰混凝土有限公司	5,000,000.00	2015/6/10	2016/6/10
唐山冀东混凝土有限公司	唐山冀东新港混凝土有限公司	8,000,000.00	2015/12/9	2016/12/08
唐山冀东混凝土有限公司	承德冀东恒盛混凝土有限公司	12,000,000.00	2016/01/18	2017/01/17
唐山冀东混凝土有限公司	迁西冀东混凝土有限公司	10,000,000.00	2016/01/01	2017/01/01
唐山冀东混凝土有限公司	沈阳澳华兴混凝土有限公司	12,000,000.00	2015/06/15	2016/06/08
唐山冀东混凝土有限公司	沈阳蓝鼎混凝土有限公司	12,000,000.00	2015/06/24	2016/06/22

唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买资产涉及的唐山冀东混凝土有限公司
股东全部权益项目资产评估报告

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
唐山冀东混凝土有限公司	辽宁瑞丰混凝土有限公司	12,000,000.00	2015/12/11	2016/12/10
唐山冀东混凝土有限公司	吉林市冀东混凝土有限公司	30,000,000.00	2016/03/14	2017/03/13
唐山冀东混凝土有限公司	长春冀东水泥混凝土有限公司	30,000,000.00	2016/03/16	2017/03/15
唐山冀东混凝土有限公司	陕西西咸新区冀东混凝土有限公司	5,000,000.00	2015/11/30	2016/11/29
唐山冀东混凝土有限公司	宝鸡冀东盾石混凝土有限公司	10,000,000.00	2015/05/12	2016/05/12
唐山冀东混凝土有限公司	宝鸡冀东盾石混凝土有限公司	10,000,000.00	2015/10/27	2016/10/27
唐山冀东混凝土有限公司	新兴栈（重庆）建材有限公司	20,000,000.00	2015/12/02	2016/05/15
唐山冀东混凝土有限公司	冀东发展集团有限责任公司	40,000,000.00	2015/09/16	2016/08/26
唐山冀东混凝土有限公司	冀东发展集团有限责任公司	60,000,000.00	2015/08/28	2016/08/26
唐山冀东混凝土有限公司	冀东发展集团有限责任公司	400,000,000.00	2014/7/28	2016/7/27
唐山冀东混凝土有限公司	河北省建筑材料工业设计研究院	75,000,000.00	2015/12/30	2016/12/29
唐山冀东混凝土有限公司	河北省建筑材料工业设计研究院	25,000,000.00	2016/01/11	2017/01/10

2. 诉讼情况

根据唐山冀东混凝土有限公司的民事起诉状，原告唐山冀东混凝土有限公司诉被告北京新源混凝土有限公司借贷纠纷案中，唐山冀东混凝土有限公司要求北京新源混凝土有限公司分别偿还 3000 万元、700 万元、1893.54 万元内部借款，并支付由此造成的违约金及利息等。截止评估基准日，该诉讼正在走诉讼程序。本次评估以核实后的账面值列示评估值。

3. 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，建筑面积合计为 4,539.82 m²，被评估单位已出具承诺权属归唐山冀东混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积（m ² ）	账面价值	
							原值（元）	净值（元）
1	无	办公楼	砖混彩钢	2009/10	m ²	1,743.38	2,042,100.00	1,729,064.30
2	无	门房（警卫室）	砖混彩钢	2010/01	m ²	21.50	21,667.46	18,525.70
3	无	食堂	砖混彩钢	2010/01	m ²	129.20	117,966.92	101,821.56
4	无	库房	砖混彩钢	2010/01	m ²	71.20	65,018.72	55,562.81
5	无	磅房	砖混彩钢	2010/01	m ²	29.30	25,121.43	21,444.25
6	无	维修车间	砖混彩钢	2010/01	m ²	220.70	201,470.41	172,145.51
7	无	锅炉房	砖混	2010/01	m ²	83.30	87,078.05	66,810.22
8	无	厕所	砖混	2009/04	m ²	23.31	54,071.05	45,087.08

唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买资产涉及的唐山冀东混凝土有限公司
股东全部权益项目资产评估报告

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	账面价值	
							原值 (元)	净值 (元)
9	无	门房 (警卫室)	砖混	2009/04	m ²	25.00	53,543.41	44,636.80
10	无	库房	彩钢	2010/12	m ²	188.00	127,989.02	109,195.78
11	无	库房	彩钢	2011/07	m ²	6.68	4,550.99	3,889.16
12	无	修理车间	彩钢	2010/12	m ²	163.00	111,059.25	94,751.91
13	无	修理车间	彩钢	2011/07	m ²	5.80	3,949.01	3,374.65
14	无	磅房	砖混	2011/09	m ²	64.35	23,824.75	21,255.25
15	无	职工宿舍	砖混	2012/12	m ²	1,401.35	546,528.13	504,230.73
16	无	锅炉房	砖混	2009/04	m ²	99.75	234,509.63	173,647.68
17	无	配电房 (室)	砖混	2009/04	m ²	88.00	188,939.93	139,778.08
18	无	复配车间	钢结构	2010/12	m ²	176.00	118,431.89	90,936.96
合计						4,539.82	4,027,820.05	3,396,158.43

4.截至评估基准日,纳入本次评估范围内的 8 台车辆证载权利人与评估单位的名称不符,被评估单位已出具说明及承诺,承诺车辆产权归唐山冀东混凝土有限公司所有,不存在产权纠纷。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的,亦未考虑将来办理产权变更时需要支付的费用,证载权利人与被评估单位不一致车辆的具体情况详见下表:

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	已行驶里程(公里)	账面价值		证载权利人
								原值 (元)	净值 (元)	
1	津LS1589	小型轿车奥迪牌 FV7301TFTG	一汽大众	辆	1	2010/10	133500	755,487.00	365,675.91	天津汉沽冀东彩虹混凝土有限公司
2	津LU2209	迈腾 1.4FV3A23C6A3063 849	一汽大众	辆	1	2010/11	189800	246,184.00	121,121.91	天津汉沽冀东彩虹混凝土有限公司
3	津LU2208	小型轿车迈腾牌 FV71871DQG	一汽大众	辆	1	2010/11	178400	246,184.00	121,121.91	天津汉沽冀东彩虹混凝土有限公司
4	京N0N572	大众轿车 FV72071FATG(京N0N572)	一汽大众	辆	1	2012/08	165900	308,056.00	202,635.13	冀东发展集团有限责任公司北京办事处
5	京N9DS99	小型轿车奥迪牌 A628T-FV7281BG GWD	一汽大众	辆	1	2013/02	153400	648,000.00	452,270.96	冀东发展集团有限责任公司北京办事处
6	京QFD631	奥迪 A62.0T-FV7201BA CWG	一汽大众	辆	1	2013/02	147300	463,410.00	323,436.66	北京冀东海强混凝土有限公司

北京大正海地人资产评估有限公司 电话: 010-8586 8816 传真: 010-8586 8385 邮编: 100025
东区地址: 北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	已行驶里程(公里)	账面价值		证载权利人
								原值(元)	净值(元)	
7	京N3DS93	小型普通客车艾力绅牌 DHW6494R7ARE	东风本田	辆	1	2013/03	130500	328,815.00	234,780.52	北京恒坤混凝土有限公司
8	京E73904	中型普通客车金杯牌 SY6521D5S3BG	华晨汽车	辆	1	2013/05	175100	106,973.00	77,240.50	北京永丰伟业混凝土有限责任公司
合计					8		1273900	3,103,109.00	1,898,283.50	

(三) 本次评估是在设定产权持有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) 评估程序受到限制的情形

1. 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 and 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。

2. 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。

(五) 根据唐山冀东混凝土有限公司出具的《冀东发展集团有限责任公司非正常经营企业统计表》,鉴于由于市场环境变化自 2013 年 10 月起停产至今,企业预计以变卖资产的方式对唐山冀东混凝土有限公司开平分公司的相应资产予以处置。

由于唐山冀东混凝土有限公司开平分公司占用的土地以租赁方式取得,且开

平分公司所处区域偏僻、产业集聚度差，本次评估对于唐山冀东混凝土有限公司开平分公司房屋建筑物以零值确认评估值、设备类资产按照异地续用方式予以评估。

（六）长期股权投资单位-本项目的执业注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。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，故本次评估中没有考虑控股权或少数股权因素产生的溢价或折价。

（七）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。

（八）长期股权投资单位的特殊事项说明

1. 唐山冀东新港混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 3,037.64 m²，地上建筑物主要为职工宿舍、办公平房等 10 项。被评估单位已出具产权承诺，承诺权属归唐山冀东新港混凝土有限公司所有。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	建成 年月	计量单 位	建 筑 面 积 (m ²)	账面价值	
					原值 (元)	净值 (元)
1	厕所	2010/12	m ²	23.96	37,774.62	33,025.09
2	职工宿舍	2010/12	m ²	941.64	1,030,775.24	899,340.83
3	办公平房	2010/12	m ²	1,167.79	1,266,432.38	1,105,224.30

4	门房（警卫室）	2010/12	m ²	17.26	38,673.97	33,858.95
5	实验（化验）室	2010/12	m ²	453.08	649,093.11	566,707.06
6	磅房	2010/12	m ²	25	56,016.76	49,017.02
7	库房	2010/12	m ²	199.71	235,730.09	207,080.47
8	污水处理房	2010/12	m ²	13.33	18,992.37	14,913.25
9	锅炉房	2010/12	m ²	155.87	186,611.24	148,635.01
10	发电机房	2011/12	m ²	40	30,987.18	25,942.14
合 计				3,037.64	3,551,086.96	3,083,744.12

2. 北京虎跃混凝土有限公司

（1）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，建筑面积合计为 1,649.35 m²，地上建筑物主要为宿舍实验楼、宿舍楼加盖简易板房、锅炉房等 6 项。被评估单位已出具承诺权属归唐山冀东新港混凝土有限公司所有。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 (m ²)	账面价值	
						原值	净值
1	宿舍实验楼	砖混	2001/10	m ²	1052.5	998,400.00	622,289.49
2	宿舍楼加盖简易板房	彩钢	2007/12	m ²	334.8		
3	南门口门卫室	砖混	2001/10	m ²	18.90		
4	调度室	砖混	2001/10	m ²	95.20		
5	燃气房	混合	2011/12	m ²	12.75		
6	锅炉房	砖混	2000/6	m ²	135.20		
合计					1,649.35	998,400.00	622,289.49

（2）纳入本次评估范围的房屋建筑物部分为帐外资产，地上建筑物有南门口门卫室、调度室、燃气房、锅炉房等 4 项，建筑面积合计为 262.05 m²，被评估单位已出具承诺权属归北京虎跃混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。账外房屋建筑物详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 (m ²)
1	南门口门卫室	砖混	2001/10	m ²	18.90

序号	建筑物名称	结构	建成	计量	建筑面积 (m ²)
2	调度室	砖混	2001/10	m ²	95.20
3	燃气房	混合	2011/12	m ²	12.75
4	锅炉房	砖混	2000/6	m ²	135.20
合计					262.05

3. 呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司

(1) 截止评估基准日，被评估单位纳入评估范围的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，建筑面积合计为 4,089.24 m²，建筑物主要为综合楼、宿舍楼、食堂等 9 项。被评估单位已出具产权承诺，承诺上述房屋产权归呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司所有，不存在产权纠纷。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	建成 年月	计量 单位	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值(元)	净值(元)
1	综合楼	2011/06	m ²	1,434.24	4,619,629.32	4,094,264.09
2	宿舍楼	2011/06	m ²	1,114.56	3,322,995.82	2,946,332.09
3	门卫室北	2011/06	m ²	24.55	277,217.49	245,721.33
4	门卫室南	2011/06	m ²	13.20	114,551.58	101,468.29
5	食堂	2011/06	m ²	683.28	2,862,792.39	2,538,803.87
6	修理车间、库房	2011/06	m ²	330.00	1,549,328.32	1,368,275.88
7	水泵房	2011/06	m ²	61.73	671,020.60	592,540.10
8	锅炉房	2011/06	m ²	185.76	838,468.66	741,278.63
9	浴室	2011/06	m ²	241.92	1,015,152.87	899,644.61
合 计				4,089.24	15,271,157.05	13,528,328.89

(2) 呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司于 2010 年 3 月 15 日以转让方式取得的位于呼和浩特市玉泉区裕隆工业园区的土地为使用权尚未办理土地使用权证，根据呼和浩特裕隆工业园管理委员会与呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司签订协议书之约定：呼和浩特裕隆工业园管理委员会向呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司有偿转让土地 70 亩，合计转让价款 560.00 万元；呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司缴纳土地转让费后，呼和浩特裕隆工业园管理委员会协助呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司办理相关手续；呼和浩特裕隆工业园管理委员会保证所转让土地的权属不存在任何

争议，如该宗土地呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司不能以出让方式取得国有土地使用权，呼和浩特裕隆工业园管理委员会将收取的 8 万元/亩的转让款退还呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司，并承担对呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司造成的全部损失。

呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司于 2010 年 5 月 7 日全额支付土地转让款，截止评估基准日，呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司未取得转让土地的国有土地使用权证，本次评估对于该宗土地以核实后的土地转让价款确定评估值。

4. 天津汉沽冀东彩虹混凝土有限公司

(3) 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，建筑面积合计为 2,195.51 m²，建筑物主要为复配车间、搅拌楼、锅炉房等 3 项。被评估单位已出具产权承诺，承诺权属归天津汉沽冀东彩虹混凝土有限公司所有，无产权纠纷。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	账面价值	
						原值 (元)	净值 (元)
1	复配车间	钢构	2014/12	m ²	50	25,000.00	23,811.25
2	搅拌楼	钢筋砼	2011/9	m ²	2046	3,594,833.52	2,979,828.32
3	锅炉房	砖混	2011/12	m ²	99.51	249,910.00	209,222.21
合	计				2,195.51	3,869,743.52	3,212,861.78

5. 天津冀东海丰混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 9,572.00 m²，地上建筑物主要为料场大棚、办公房屋、锅炉房等 5 项。被评估单位已出具产权承诺，承诺权属归天津冀东海丰混凝土有限公司所有，无产权纠纷。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值 (元)	净值 (元)
1	锅炉房	2010/10	m ²	240	122,312.00	106,403.93

2	办公房屋	2010/10	m ²	1965	2,188,996.00	1,904,292.75
3	彩钢房	2013/11	m ²	20	14,600.00	13,305.56
4	料场大棚	2014/12	m ²	7347	4,053,461.00	3,860,718.95
合计				9572.00	6,379,369.00	5,884,721.19

6. 深州冀东混凝土有限责任公司

(1) 截止评估基准日一宗土地使用权由于股东纠纷，已缴纳完毕土地出让价款，尚未取得土地使用权证，具体明细如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
5	无证	冀东混凝土 5 号地	深州市长江东路北、桃源大街西侧	2010/09	出让	工业	1,120.37

(2) 截止评估基准日，纳入评估范围的部分房屋建筑物未办理房屋所有权证，建筑面积合计为 60.00 m²。被评估单位已出具承诺权属归深州冀东混凝土有限责任公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
						原值	净值
1	试验室	砖混	2011/12/20	m ²	60.00	54,000.00	48,501.88
合 计					60.00	54,000.00	48,501.88

7. 冀东水泥重庆混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 2,756.82 m²，地上建筑物主要为化验楼、发电机房、配电站、宿舍楼。被评估单位已出具承诺权属归冀东水泥重庆混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
					原值	净值
1	化验楼	2012/12	m ²	1,312.64	1,836,478.60	1,698,678.86

2	发电机房、配电站	2012/12	m2	454.18	2,623,861.80	2,433,880.61
3	宿舍楼	2012/12	m2	990.00	1,663,944.72	1,541,817.50
合 计					6,124,285.12	5,674,376.97

8. 唐山迁西冀东混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 1,189.48 m²，地上建筑物主要为职工宿舍、办公室（楼）、实验（化验）室等 7 项。被评估单位已出具承诺权属归唐山迁西冀东混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积（m2）	账面价值（元）	
					原值	净值
1	职工宿舍	砖混	2012/6	356.00	680,959.93	618,549.62
2	办公室（楼）	砖混	2012/6	465.00	872,881.09	792,958.36
3	门房（警卫室）	砖混	2012/6	40.00	76,407.55	69,348.73
4	磅房	砖混	2012/6	30.43	51,974.35	47,188.81
5	实验（化验）室	砖混	2012/6	196.40	360,945.65	327,854.11
6	锅炉房	砖混	2012/6	90.00	146,211.60	132,289.05
7	污水处理房	砖混	2012/6	11.65	15,597.04	14,128.49
合计				1,189.48	2,204,977.21	2,002,317.17

9. 吉林市冀东混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 2,033.60 m²，地上建筑物主要为办公彩板房、复配车间、配电室（发电机房）等 12 项。被评估单位已出具承诺权属归吉林市冀东混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面 积（m ² ）	账面价值（元）	
						原值	净值
1	办公彩板房	彩板	2012/3	m2	660	1,429,951.36	1,295,860.15
2	生产磅房	砖混	2012/3	m2	24	49,740.58	44,614.12
3	门卫室	砖混	2012/3	m2	9	17,963.85	15,722.89
4	配电室（发电机房）	砖混	2012/3	m2	24	56,740.45	49,902.70

5	备件库	砖混	2012/3	m2	68	38,131.55	36,395.05
6	司机休息室	砖混	2012/3	m2	28	5,301.08	5,059.58
7	复配车间(含维修)	砖混	2012/3	m2	200.66	359,200.79	342,842.73
8	实验室	砖混	2012/3	m2	340	229,728.45	211,936.72
9	废旧物资仓库	砖混	2012/3	m2	264	4,339.53	4,023.05
10	车棚	砖木	2012/3	m2	20	6,699.71	6,211.19
11	厕所	砖木	2012/3	m2	22.44	24,644.09	22,847.33
12	维修用仓库	框架	2012/3	m2	373.5	151,961.49	136,508.74
合 计					2033.6	2,374,402.93	2,171,924.25

10. 大同市金龙商品混凝土有限责任公司

(1) 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，建筑面积合计为 517.99 m²，地上建筑物主要为锅炉房、化验室、门房泵房、砖混轻型钢结构彩钢房。被评估单位已出具产权承诺，承诺权属归大同市金龙商品混凝土有限责任公司所有，无产权纠纷。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 (m ²)	账面价值(元)	
						原值	净值
1	锅炉房	砖混	2007/06	m ²	58.28	49,949.39	37,174.24
2	化验室	简易	2007/06	m ²	297.93	104,854.50	78,036.57
3	门房泵房	砖混	2007/06	m ²	25.78	26,639.30	19,825.95
4	砖混轻型钢结构彩钢房	简易	2016/02	m ²	136	48,405.00	48,309.16
合计					517.99	229,848.19	183,345.92

(2) 质押、抵押情况

公司名称	贷款银行	质押/抵押	贷款金额	起始日	到期日
大同金龙商品混凝土有限责任公司	中国银行大同市分行营业部	抵押	8,195,000.00	2015年11月11日	2016年5月10日

11. 冀东混凝土（天津）有限公司

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，建筑面积合计为 858.00 m²，地上建筑物主要为试验室 7 间平房、地泵房、外加剂车间等 13 项。被评估单位已出具承诺权属归冀东混凝土（天津）有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测

绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
						原值	净值
1	试验室 7 间平房	砖混	2010/11	m ²	380.00	579,387.50	523,141.15
2	维修工休息室	砖混	2011/8	m ²	20.00	49,191.67	44,506.03
3	司机宿舍	砖混	2011/8	m ²	20.00	49,191.67	44,506.03
4	油库	砖混	2010/10	m ²	20.00	38,545.00	34,798.00
5	锅炉房	砖混	2011/2	m ²	25.00	77,736.67	70,233.23
6	地泵房	彩板房	2010/9	m ²	25.00	115,392.50	104,140.47
7	维修组	彩板房	2010/8	m ²	20.00	76,766.67	69,271.06
8	调度室	彩板房	2010/10	m ²	38.00	96,362.50	86,995.28
9	司机休息室	彩板房	2010/12	m ²	20.00	58,060.00	52,430.93
10	外加剂车间	彩板房	2010/12	m ²	120.00	338,683.33	305,847.70
11	厨房	砖混	2011/9	m ²	110.00	197,170.83	178,448.42
12	男女厕所	砖混	2011/8	m ²	40.00	39,353.33	35,604.78
13	三号生产线外加剂罐水罐保温房	砖混	2013/12	m ²	20.00	43,366.72	41,048.23
合 计					858.00	1,759,208.39	1,590,971.31

12. 长春冀东水泥混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 1,411.60 m²，地上建筑物主要为办公楼、锅炉房、实验室等 6 项。被评估单位已出具承诺权属归长春冀东水泥混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
						原值	净值
1	办公室	简易	2010/10	m ²	429.68	987,079.50	838,923.92
2	试验室、宿舍区	简易	2010/10	m ²	449.32	1,032,197.36	877,363.22
3	锅炉房	砖混	2010/10	m ²	56.40	100,000.00	79,207.16
4	检斤室	简易	2012/07	m ²	54.00	76,804.40	66,032.80
5	食堂	简易	2010/10	m ²	122.20	280,723.14	105,480.34
6	外加剂复配车间	简易	2015/04	m ²	300.00	43,578.90	42,059.25
合 计					1,411.60	2,520,383.30	2,009,066.69

13. 唐山冀东水泥胥建混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 1,412.92 m²，地上建筑物主要为北面办公室、南面办公室、食堂宿舍等 9 项。被评估单位已出具承诺权属归唐山冀东水泥胥建混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
					原值	净值
1	北面办公室	2005/08	m ²	230.70	162,488.67	133,806.92
2	南面办公室	2005/08	m ²	505.88	478,365.03	393,926.07
3	食堂宿舍	2009/05	m ²	390.00	255,012.51	209,998.48
4	锅炉房	2006/09	m ²	159.54	81,971.70	59,303.86
5	配电室	2005/05	m ²	24.55	12,215.76	8,728.15
6	机井房	2007/02	m ²	54.00	6,026.00	4,305.67
7	发电机房	2007/02	m ²	22.00	28,036.80	20,358.88
8	北门警卫室	2007/01	m ²	6.25	3,569.28	2,591.75
9	搅拌站气泵房	2007/10	m ²	20.00	3,606.46	2,629.63
	合计			1,412.92	1,031,292.21	835,649.41

14. 天津冀东津璞基业混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 1,454.92 m²，地上建筑物主要为浴室、实验室、锅炉房等 29 项。被评估单位已出具承诺权属归天津冀东津璞基业混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	锅炉房	2003-12	m ²	17.31	80,116.88	67,033.46
2	男浴室	2003-12	m ²	26.72	21,368.00	17,878.46
3	女浴室	2003-12	m ²	26.72	21,304.00	17,825.22
4	男卫生间 2	2003-12	m ²	16.98	42,584.00	38,090.07
5	女卫生间 2	2003-12	m ²	8.02	25,416.00	22,877.58
6	实验室	2003-12	m ²	262.35	186,536.00	158,225.25
7	警卫室	2003-12	m ²	41.31	33,048.00	28,235.45

8	气泵房	2003-12	m ²	9.73	7,784.00	6,137.63
9	水罐房	2003-12	m ²	47.52	38,016.00	29,976.22
10	调度室	2003-12	m ²	54.81	43,864.00	37,206.18
11	维修室	2003-12	m ²	40	3,200.00	2,618.49
12	配电室	2003-12	m ²	7.2	5,760.00	4,885.75
13	油库	2011-12	m ²	52	38,000.00	34,130.88
14	锅炉房	2012-02	m ²	94.25	60,000.00	54,132.88
15	彩板房	2012-07	m ²	600	657,011.69	599,393.65
16	员工板房宿舍	2012-12	m ²	50	11,000.00	10,146.30
合计				1,354.92	1,275,008.57	1,128,793.47

15. 重庆钜实新型建材有限公司

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，建筑面积合计为 10,666.45 m²，地上建筑物主要为办公楼、食堂、宿舍等 12 项。被评估单位已出具承诺权属归重庆钜实新型建材有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
1	修车棚	框架	2009/12	m ²	288.00	83,577.90	70,011.44
2	办公楼	框架	2004/12	m ²	1,583.00	439,542.07	378,934.18
3	食堂	框架	2004/12	m ²	456.00	105,512.31	90,963.46
4	员工宿舍	砖混	2004/12	m ²	1,684.00	311,724.08	268,740.74
5	地磅房	砖混	2004/12	m ²	29.20	9,005.61	7,763.91
6	公司大门		2004/12	个	1.00	22,850.52	19,699.71
7	调度室	砖混	2004/12	m ²	151.72	120,650.59	104,014.22
8	控制室	砖混	2004/12	m ²	151.72	120,650.59	104,014.22
9	实验室	砖混	2004/12	m ²	196.02	61,752.93	53,237.87
10	发电机房	砖混	2004/12	m ²	175.56	60,269.67	51,959.18
11	厕所	砖混	2004/12	m ²	38.61	9,607.31	8,282.45
12	彩钢骨料库房	钢结构	2007/08	m ²	5,911.62	208,388.50	180,923.00

16. 大同盾石混凝土有限公司

(1) 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，建筑面积合计为 2,540.00 m²，地上建筑物主要为综合办公楼、锅炉房、宿舍等 6 项。被评估单位已出具承诺权属归大同盾石混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。

本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	建成 年月	计量 单位	建筑面积 (m ²)	账面价值（元）	
					原值	净值
1	综合办公楼	2010/12	m ²	1,663.00	3,388,922.12	2,950,047.26
2	库房	2010/12	m ²	200.00	212,734.92	186,808.84
3	锅炉房	2010/12	m ²	250.00	628,280.59	549,546.28
4	汽车修理间	2010/12	m ²	117.00	349,115.96	306,821.73
5	宿舍	2010/12	m ²	200.00	121,518.64	103,603.79
6	外加剂房	2011/12	m ²	110.00	46,410.00	41,023.07
合 计				2,540.00	4,746,982.23	4,137,850.97

(2) 质押、抵押情况

公司名称	贷款银行	质押/抵押	贷款金额	起始日	到期日
大同盾石混凝土有限公司	中国银行大同市分行营业部	抵押	2,963,000.00	2015年11月11日	2016年5月10日

17. 陕西西咸新区冀东混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 900.00 m²，地上建筑物主要为化验室。被评估单位已出具承诺权属归陕西西咸新区冀东混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面 积 (m ²)	账面价值（元）	
						原值	净值
1	化验室	砖混	2000/09	m ²	900	658,470.36	589,736.22

18. 北京冀东海强混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 5,229.76 m²，地上建筑物主要有实验楼（实验中心、调度室及质检台）、办公楼、食堂（食堂、浴室）等 11 项。被评估单位已出具承诺权属归北京冀东海强混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定

应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
1	生产蒸汽锅炉房	轻钢	2013/12	m ²	118.4	116,655.84	115,962.90
2	办公楼	轻钢	2013/12	m ²	699.4	1,054,486.05	1,048,222.41
3	实验楼 (实验中心、调度室及质检台)	轻钢	2013/12	m ²	1522.1	2,573,982.40	2,558,692.93
4	警卫室 (东侧门卫、东侧大门)	轻钢	2013/12	m ²		20,763.34	20,640.01
5	食堂 (食堂、浴室)	轻钢	2013/12	m ²	459	608,091.81	604,479.75
6	职工宿舍楼 (1 号员工宿舍)	轻钢	2013/12	m ²	434	538,066.29	534,870.18
7	职工宿舍楼 (2 号员工宿舍)	轻钢	2013/12	m ²	434	538,571.98	535,372.87
8	职工宿舍楼 (4 号员工宿舍)	轻钢	2013/12	m ²	434	548,052.06	544,796.64
9	生产办公热水锅炉房、外加剂车间	轻钢	2013/12	m ²	273.86	297,021.64	295,257.34
10	汽修间、备品库、机修间	轻钢	2013/12	m ²	421	372,392.90	370,180.88
11	职工宿舍楼 (3 号员工宿舍)	轻钢	2013/12	m ²	434	538,834.90	535,634.23
	合 计				5229.76	7,206,919.21	7,164,110.14

19. 北京中建宏福混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 965.50 m²，地上建筑物为新站员工宿舍及食堂。被评估单位已出具承诺权属归北京中建宏福混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
1	新站员工宿舍及食堂	砖混	2010/04	m ²	965.5	590,000.00	501,028.32

20. 北京恒坤混凝土有限公司

(1) 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，建筑面积合计为 11,758.39 m²，地上建筑物主要为修理间/食堂/库房/锅炉房、调度室/质检室、配电室等 34 项。被评估单位已出具承诺权属归北京恒坤混凝土有限公司所

有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量单 位	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
1	办公楼宿舍楼	砖混	2002/06	m ²	1,786.54	15,200,000.00	12,860,303.24
2	搅拌楼	简易	2002/06	m ²	121.62		
3	料场大棚	钢结构	2002/06	m ²	3,721.00		
4	仓库	简易	2002/06	m ²	77.00		
5	仓库	简易	2002/06	m ²	77.00		
6	调度室/质检室	砖混	2002/06	m ²	152.04		
7	修理间/食堂/库房/锅炉房	砖混	2002/06	m ²	1,050.40		
8	修理间	砖混	2002/06	m ²	165.30		
9	水泵房	砖混	2002/06	m ²	78.00		
10	配电室	砖混	2002/06	m ²	36.34		
11	补胎间	砖混	2002/06	m ²	36.96		
12	磅房/卫生间	砖混	2002/06	m ²	124.60		
13	门卫	砖混	2002/06	m ²	24.91		
14	变压器室	砖混	2002/06	m ²	15.00		
15	库房	砖混	2011/06	m ²	18.00		
16	外加剂房	简易	2011/06	m ²	50.40		
17	办公区房屋	砖混	2002/06	m ²	183.87	3,370,000.00	2,549,317.62
18	789 宿舍和食堂	砖混	2002/06	m ²	222.00		
19	东南办公室	砖混	2002/06	m ²	56.70		
20	新锅炉房	砖混	2010/06	m ²	39.05		
21	老锅炉房	砖混	2002/06	m ²	289.80		
22	食堂库房	砖混	2011/06	m ²	40.12		
23	油库与库房	砖混	2011/06	m ²	199.92		
24	实验室简易房	钢结构	2012/01	m ²	47.36		
25	调度室、磅房、试验室	砖混	2002/12	m ²	237.50		
26	主机库房	钢结构	2002/12	m ²	52.00		
27	小工简易房	钢结构	2009/12	m ²	68.48		

28	配电室	砖混	2002/06	m ²	16.82		
29	厕所	砖混	2002/06	m ²	26.40		
30	搅拌楼	简易	2002/06	m ²	121.62		
31	下料仓	框架	2002/06	m ²	420.00		
32	大棚料仓	钢结构	2002/06	m ²	2,157.10		
33	水房	砖混	2002/06	m ²	4.42		
34	简易棚 (二层)	简易	2002/06	m ²	40.12		
合 计					11,758.39	18,570,000.00	15,409,620.86

(2) 质押情况

公司名称	贷款银行	质押/抵押	贷款金额	起始日	到期日
北京恒坤混凝土有限公司	宁波银行北京分行	质押	15,000,000.00	2015年12月07日	2016年11月17日

21. 湖南盾石混凝土有限责任公司

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，建筑面积合计为 1,997.85 m²，地上建筑物主要为综合楼、单身宿舍楼、修理间工、钢结构门卫。被评估单位已出具承诺权属归湖南盾石混凝土有限责任公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	账面价值	
						原值	净值
1	综合楼	框架	2010/05	m ²	1,040.00	1,622,520.28	1,392,128.28
2	单身宿舍楼	框架	2010/05	m ²	760.00	1,416,159.74	1,221,758.72
3	修理间工	框架	2010/05	m ³	140.70	249,130.79	204,552.36
4	钢结构门卫	彩钢	2010/05	m ²	57.15	98,452.07	74,853.59
合 计					1,997.85	3,386,262.88	2,893,292.95

22. 北京城乡混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 5,675.60 m²，地上建筑物主要为办公楼、调度室、宿舍等 10 项。被评估单位已出具承诺权属归北京城乡混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，

房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量单 位	建筑面积 (m ²)	账面价值(元)	
						原值	净值
1	办公楼	砖混	2007/9	m ²	1936.40	999,597.78	735,918.32
2	调度室	砖混	2006/6	m ²	96.40	74,200.00	63,221.85
3	宿舍	砖混	2006/6	m ²	1100.50	423,380.00	360,509.61
4	磅房及配电室	砖混	2006/6	m ²	442.50	264,770.00	225,452.54
5	补胎间	彩钢	2006/6	m ²	52.80	31,620.00	26,924.71
6	机修间	彩钢	2006/6	m ²	242.60	165,920.00	141,281.41
7	食堂	彩钢	2006/6	m ²	280.00	239,370.00	203,824.35
8	水房	砖混	2006/6	m ²	56.00	33,530.00	28,551.04
9	油库	砖混	2006/6	m ²	132.00	79,020.00	67,285.74
10	大库房	混合	2006/6	m ²	1336.40	857,970.00	730,564.45
合 计					5,675.60	3,169,377.78	2,583,534.02

23. 新兴栈（重庆）建材有限公司

（1）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，建筑面积合计为 4,733.73 m²，地上建筑物主要为办公楼、食堂及宿舍、门卫处等 8 项。被评估单位已出具承诺权属归新兴栈（重庆）建材有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	账面价值(元)	
						原值	净值
1	办公楼	框架	2007/12	m ²	645.02	468,800.00	348,296.70
2	食堂及宿舍	框架	2007/12	m ²	1,176.54	403,359.70	300,189.81
3	门卫处	框架	2007/12	m ²	29.05	21,614.92	16,043.84
4	房地产办公楼	框架	2011/06	m ²	381.38	557,885.41	499,279.09
5	干粉砂浆厂房	钢混	2007/12	m ²	1817.1	207,508.60	155,022.54
6	干粉砂浆厂房办公室	钢混	2007/12	m ²	40	16,607.00	12,249.93
7	干粉砂浆车间办公室	钢混	2007/12	m ²	30	13,306.75	9,815.40
8	机修车间	砖混	2007/12	m ²	614.64	247,200.00	183,407.86
合计					4,733.73	1,936,282.38	1,524,305.17

(2) 截止评估基准日, 纳入评估范围 6 台车尚未办理车辆行驶证, 被评估单位已出具承诺权属归新兴栈(重庆)建材有限公司所有, 且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的, 亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用。无证车辆的具体明细如下表所示:

序号	车辆名称 及规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值(元)	
							原值	净值
1	拖泵 HB80A-13-90S	上海鸿得利机械制 造有限公司	辆	1	2006/07	2006/07	350,000.00	27,893.24
2	拖泵HBT-15-161S	上海鸿得利机械制 造有限公司	辆	1	2006/07	2006/07	550,000.00	43,831.93
3	中联拖泵 HBT60-16-110SB	中联重科股份有限 公司	辆	1	2008/01	2008/01	400,000.00	87,814.63
4	中联拖泵HBT80、 18、195RS	中联重科股份有限 公司	辆	1	2009/12	2009/12	500,000.00	170,544.76
5	盛隆泵 HBT85SR16174A	盛隆机械有限公司	辆	1	2007/05	2007/05	485,000.00	76,064.49
6	盛隆泵 HBT85SR13145C	盛隆机械有限公司	辆	1	2007/08	2007/08	450,000.00	81,140.42
	合计			6			2,735,000.00	487,289.47

24. 北京空港通和混凝土有限公司

(1) 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, 建筑面积合计为 8,201.85 m², 地上建筑物主要为办公楼、实验楼、食堂等 36 项。被评估单位已出具承诺权属归北京空港通和混凝土有限公司所有, 且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的, 亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用, 房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表:

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量单 位	建筑面积/体 积 (m ² /m ³)	账面价值(元)	
						原值	净值
1	搅拌楼彩钢板工程	砖混	2011/01	m2	340.00	102,979.45	90,209.05
2	办公楼	框架	2011/04	m2	720.80	576,867.12	483,162.14
3	会议室(含质检)	砖混	2011/04	m2	196.70	149,136.56	124,911.01
4	行政仓库	砖混	2011/04	m2	46.50	40,024.48	33,550.94
5	实验楼	砖混	2011/04	m2	438.00	500,126.90	419,236.04
6	调度楼	砖混	2011/04	m2	414.00	402,856.38	337,697.94
7	门卫室	砖混	2011/04	m2	42.50	38,388.02	32,179.36

唐山冀东水泥股份有限公司拟支付现金购买资产涉及的唐山冀东混凝土有限公司
股东全部权益项目资产评估报告

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量单 位	建筑面积/体 积 (m ² /m ³)	账面价值 (元)	
						原值	净值
8	磅房	砖混	2011/04	m2	55.00	42,179.96	35,357.77
9	食堂	砖混	2011/04	m2	340.00	260,748.84	218,575.34
10	卫生间	砖混	2011/04	m2	84.50	65,528.06	54,929.50
11	浴室	砖混	2011/04	m2	44.00	112,854.63	94,601.64
12	油库及油罐	砖混	2011/04	m2	189.00	144,945.68	121,501.99
13	修理车间	砖混	2011/04	m2	75.00	57,518.13	48,215.24
14	锅炉房及油库	砖混	2011/04	m2	274.50	287,709.74	241,175.43
15	职工宿舍西区	砖混	2011/04	m2	297.00	172,094.43	144,259.76
16	职工宿舍北区	砖混	2011/04	m2	440.00	233,523.60	195,590.45
17	职工宿舍东区	砖混	2011/04	m2	368.50	213,523.94	178,988.31
18	车队用房	砖混	2011/04	m2	357.60	274,246.24	229,889.37
19	水井房	砖混	2001/06	m2	34.20	40,173.54	22,442.82
20	宿舍	砖混	2001/06	m2	239.60	260,569.64	145,566.35
21	厕所	砖混	2001/06	m2	61.18	36,187.95	20,216.23
22	库房	砖混	2001/06	m2	62.70	27,031.17	15,100.92
23	油库	砖混	2001/06	m2	46.17	29,713.36	16,599.31
24	磅房	砖混	2001/06	m2	20.52	19,829.96	11,077.75
25	门卫	砖混	2001/06	m2	15.58	15,056.48	8,411.30
26	车队	砖混	2001/06	m2	32.20	31,117.60	17,383.56
27	办公楼	框架	2010/07	m2	1,807.14	3,655,301.11	3,164,353.44
30	宿舍	砖混	2001/06	m2	300.00	62,805.39	24,243.38
31	宿舍	砖混	2001/06	m2	300.00	206,595.89	79,747.73
32	锅炉房	砖混	2001/06	m2	304.00	244,274.79	94,291.74
33	标养间	砖混	2001/06	m2	90.00	36,766.61	14,191.94
34	试块间	砖混	2001/06	m2	110.00	20,188.08	7,792.61
35	调度室	砖混	2001/06	m2	30.96	17,196.77	6,637.82
36	库房	砖混	2001/06	m2	24.00	55,718.20	21,507.56
	合 计					8,433,778.70	6,753,595.74

25. 承德冀东恒盛混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 1,911.09 m²，被评估单位已出具承诺权属归承德冀东恒盛混凝土有限公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量单 位	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
1	锅炉房, 库房	砖混	2009/04	m ²	132.7	351,369.60	293,851.88
2	外加剂房	砖混	2009/04	m ²	163.49	205,750.00	172,069.59
3	磅房	砖混	2008/12	m ²	12	12,434.00	10,398.60
4	实验室	砖混	2009/04	m ²	108	384,250.00	321,349.98
5	实验室彩钢房	简易	2011/06	m ²	261	25,435.00	22,541.96
6	办公室及宿舍	砖混	2009/09	m ²	716	768,003.35	653,145.23
7	锅炉房及浴室洗淋间	砖混	2009/09	m ²	83.2	350,050.50	297,699.24
8	外加剂房	砖混	2009/09	m ²	142	455,032.70	386,980.63
9	实验室	砖混	2009/09	m ²	136	276,080.00	234,792.86
10	磅房	砖混	2009/09	m ²	50	22,312.35	18,975.47
11	厕所	砖木	2009/09	m ²	27.2	15,200.00	12,926.92
12	实验室新建房屋	砖混	2015/12	m ²	79	116,542.68	115,850.43
合 计					1,911.09	2,982,460.18	2,540,582.79

26. 辽宁瑞丰混凝土有限公司

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, 建筑面积合计为 4,071.97 m², 地上建筑物主要为办公楼及宿舍等 8 项。被评估单位已出具承诺权属归辽宁瑞丰混凝土有限公司所有, 且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的, 亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用, 房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表:

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
1	保安室	砖混	2008/07	m2	41.58	91,018.66	78,383.10
2	水泵房	砖混	2008/07	m2	78.12	175,762.84	151,363.16
3	检斤室	砖混	2008/07	m2	22.87	60,332.35	51,956.93
4	粉剂室	砖混	2008/07	m2	75.26	93,343.34	80,385.14
5	发电机房	砖混	2008/07	m2	23.27	41,102.23	35,396.35
6	仓库	砖混	2008/07	m2	75.26	261,861.61	225,509.07
7	办公楼	砖混	2008/07	m2	1636.77	2,479,990.68	2,135,710.76
8	宿舍	砖混	2008/07	m2	814.32	1,460,873.43	1,258,070.49
合 计						4,664,285.14	4,016,775.00

27. 北京永丰伟业混凝土有限责任公司

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，建筑面积合计为 2,254.56M²，地上建筑物主要为职工宿舍楼、实验室平房、配电室锅炉房等 5 项。被评估单位已出具承诺权属归北京永丰伟业混凝土有限责任公司所有，且拥有无异议的产权。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。无证房产的具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 (m ²)	账面价值	
						原值	净值
1	职工宿舍楼	简易	2013/12	m ²	1093.36	1,517,540.51	1,136,173.88
2	实验室平房	砖混	2002/04	m ²	546.17	1,179,948.00	774,988.09
3	配电室锅炉房	砖混	2002/04	m ²	573.03	412,867.89	270,835.87
4	外加剂房	砖混	2013/05	m ²	22	16,045.21	8,057.13
5	西门卫室	简易	2013/05	m ²	20	42,789.84	31,913.01
	合计				2,254.56	3,169,191.45	2,221,967.98

28. 北京韩信混凝土有限公司

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，建筑面积合计为 2,816.14 m²，地上建筑物主要为办公楼、地磅房、宿舍等 23 项。对此，被评估单位已出具声明，承诺委估房资权属归北京韩信混凝土有限公司所有，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：

序号	建筑物名称	建成 年月	计量 单位	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	地磅房	2002/12	m ²	36.00	64,637.83	56,144.69
2	土建锅炉房	2002/12	m ²	112.00	24,675.00	21,432.83
3	实验室	2002/12	m ²	492.00	3,303,030.04	2,862,302.28
4	办公室	2002/12	m ²	445.50		
5	食堂	2002/12	m ²	235.17		
6	养护室	2012/05	m ²	120.50		
7	宿舍1	2002/12	m ²	121.50		
8	宿舍2	2002/12	m ²	132.00		
9	宿舍3	2002/12	m ²	165.00		
10	宿舍4	2002/12	m ²	150.00		
11	车库	2002/12	m ²	58.40		

12	新建原材库	2012/05	m ²	125.60		
13	质检楼	2002/12	m ²	12.00		
14	油库	2002/12	m ²	50.70		
15	材料库	2002/12	m ²	94.38		
16	机修车间	2002/12	m ²	14.04		
17	材料办	2002/12	m ²	14.04		
18	调度室	2012/05	m ²	39.60		
19	车队	2002/12	m ²	38.80		
20	配电室	2002/12	m ²	96.00		
21	车队维修	2002/12	m ²	74.00		
22	空压机	2002/12	m ²	25.00		
23	其他建筑物	2002/12	m ²	163.91		
合 计				2,816.14	3,392,342.87	2,939,879.80

(九) 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；除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

(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 2016 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、土地估价报告

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、土地估价报告