

唐山冀东水泥股份有限公司拟以支付现金方式
收购北京金隅红树林环保技术有限责任公司

股权项目

资产评估报告

天兴评报字[2016]第 0674 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 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 14

九、评估假设 23

十、评估结论 23

十一、特别事项说明 24

十二、评估报告的使用限制说明 25

十三、评估报告日 26

评估报告附件 27

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

北京金隅红树林环保技术有限责任公司

股权项目

评估报告摘要

天兴评报字[2016]第 0674 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北京金隅红树林环保技术有限责任公司股权涉及的北京金隅红树林环保技术有限责任公司股东全部权益，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：唐山冀东水泥股份有限公司拟以支付现金方式收购北京金隅红树林环保技术有限责任公司股权，本次评估目的是对北京金隅红树林环保技术有限责任公司股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，作为上述股权收购行为的价值参考依据。

二、评估对象：本项目评估对象为北京金隅红树林环保技术有限责任公司股东全部权益。

三、评估范围：本项目评估范围为北京金隅红树林环保技术有限责任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、市场法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和市场法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

在评估基准日持续经营假设前提下，北京金隅红树林股东全部权益评估值为 385,943.66 万元，资产评估情况见下表。

资产基础法评估结果汇总表

单位：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	163,267.19	163,267.19	-	-
2	非流动资产	109,049.64	235,825.23	126,775.59	116.25
3	其中：长期股权投资	102,756.57	229,349.60	126,593.03	123.20
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	5,564.91	5,747.47	182.56	3.28
6	在建工程	319.44	319.44	-	-
7	无形资产	-	-	-	
8	无形资产—土地使用权	-	-	-	
9	其他	408.72	408.72	-	-
10	资产总计	272,316.83	399,092.42	126,775.59	46.55
11	流动负债	13,543.93	13,148.76	-395.17	-2.92
12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	13,543.93	13,148.76	-395.17	-2.92
14	净资产（所有者权益）	258,772.90	385,943.66	127,170.76	49.14

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。

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支付现金方式收购

北京金隅红树林环保技术有限责任公司

股权项目

评估报告

天兴评报字[2016]第 0674 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北京金隅红树林环保技术有限责任公司股权所涉及的北京金隅红树林环保技术有限责任公司股东全部权益，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：北京金隅红树林环保技术有限责任公司（以下简称：北京金隅红树林）

注册资本：169,815.093288 万元

法定代表人：郑保金

注册地址：北京市昌平区科技园区白浮泉路 10 号 2 号楼北控科技大厦 608 室

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

经营范围：许可经营项目：收集、贮存、处置有毒有害废弃物（以经营许可证为准）；普通货运。

一般经营项目：技术开发、技术咨询；废弃物处理工程及废旧矿山植草工程的设计；专业承包；施工总承包；批发润滑油；再生资源回收、批发；销售机械设备。

2. 历史沿革

金隅红树林成立于 2005 年 8 月，是北京市最大的工业危险废弃物专业处置单位。公司拥有全国首条专业处置城市工业废弃物示范线。国务院参事室、国家环保总局、北京市主要领导，北京市环保局等多位领导、专家亲临公司实地考察、指导，对先进的固废预处理工艺线给予了充分肯定。

2005 年 10 月 19 日，金隅红树林申请登记的注册资本为 150,000,000.00 元，分别由北京金隅集团有限责任公司出资人民币 14,900 万元，占注册资本的 99.30%，出资方式为实物；北京市危险废物处置中心出资人民币 100 万元，占注册资本的 0.70%，出资方式为现金。公司股东和出资情况如下：

单位：万元

股东	出资额	持股比例
北京金隅集团有限责任公司	14,900.00	99.30
北京市危险废物处置中心	100.00	0.70
合计	15,000.00	100

2006 年 10 月 18 日，根据金隅红树林股东会决议和修改后章程，北京金隅集

团有限责任公司改制成为北京金隅股份有限公司，股东名称相应变动后公司股东和出资情况如下：

单位：人民币万元

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
北京金隅股份有限公司	14,900.00	99.30
北京市危险废物处置中心	100.00	0.70
合计	15,000.00	100

2007年12月14日，根据金隅红树林股东会决议和修改后章程，北京市危险废物处置中心将持有金隅红树林0.70%的股权转让给北京金隅股份有限公司，股权转让后公司股东和出资情况如下：

股 东	出资额（万元）	股权比例（%）
北京金隅股份有限公司	15,000.00	100

2012年10月12日，根据北京金隅红树林股东会决议和修改后章程，北京金隅红树林申请增加注册资本人民币1,548,150,932.88元，其中：金隅股份以北京水泥厂有限责任公司股权认缴出资；北京股权投资发展中心二期、中国信达资产管理股份有限公司、华建国际实业（深圳）有限公司、信达股权投资有限公司和北京股权投资发展中心以货币认缴出资，出资后北京金隅红树林股东和出资情况如下：

股 东	出资额（万元）	股权比例（%）
北京金隅股份有限公司	86,605.70	51
北京股权投资发展中心二期	43,982.11	25.9
中国信达资产管理股份有限公司	21,957.09	12.93
华建国际实业（深圳）有限公司	8,575.66	5.05
信达股权投资有限公司	3,651.02	2.15
北京股权投资发展中心	5,043.51	2.97
合计	169,815.09	100

至评估基准日，北京金隅红树林环保技术有限责任公司股东和出资情况无变化。

3. 公司主要资产概况

北京金隅红树林环保技术有限责任公司成立于2005年8月，隶属于北京金隅股份有限公司，主要以液态（如工业废液）、固态（如工业废料）和半固态（如工业污泥）三大类城市工业废弃物的无害化、资源化处置为主。公司主要实物资产包括房屋构筑物 and 机器设备等。

4. 财务状况和经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
流动资产合计	143,775.26	153,954.46	162,897.39	163,267.19
非流动资产：	108,748.09	108,544.79	109,328.50	109,049.64
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
投资性房地产				
长期股权投资	102,756.57	102,756.57	102,756.57	102,756.57
长期应收款	-	-	-	
固定资产	5,906.83	5,693.26	5,878.83	5,564.91
在建工程	55.52	94.96	318.89	319.44
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	-	-	-	
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	29.17	-	374.21	408.72
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	252,523.35	262,499.25	272,225.89	272,316.83
流动负债	10,933.43	13,825.10	14,613.62	13,543.93
非流动负债	112.89	78.6	-	-
负 债 合 计	11,046.32	13,903.70	14,613.62	13,543.93
净资产	241,477.03	248,595.54	257,612.27	258,772.90

经营成果表

金额单位：万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
一、营业收入	21,918.19	27,190.20	37,363.88	5,957.13
减：营业成本	14,692.50	18,082.68	25,058.70	3,771.54
营业税金及附加	119.08	248.04	289.28	51.48
销售费用	2,755.77	3,066.96	4,057.28	1,095.36
管理费用	2,350.32	2,149.70	3,060.82	593.37
财务费用	-2,082.96	-4,685.05	-4,979.41	-1,052.44
资产减值损失	-	-		218.49
加：公允价值变动收益				
投资收益				
二、营业利润	4,083.48	8,327.88	9,877.21	1,279.34
加：营业外收入	115.65	88.59	558.84	33.28
减：营业外支出	92.64	4.33	31.82	2.64
三、利润总额	4,106.49	8,412.14	10,404.23	1,309.99

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
减：所得税费用	550.85	1,421.23	1,502.59	185.69
四、净利润	3,555.64	6,990.91	8,901.64	1,124.30

上表中列示的财务数据业经已经安永华明会计师事务所审计，并出具安永华明(2016)专字第 60667053_A25 号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

委托方拟收购北京金隅红树林环保技术有限责任公司股权，委托方与被评估单位无投资与被投资的关系。

二、评估目的

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发行股份及支付现金方式收购北京金隅红树林环保技术有限责任公司股权，需要对涉及的北京金隅红树林环保技术有限责任公司股东全部权益价值进行评估，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

评估对象为北京金隅红树林环保技术有限责任公司股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为北京金隅红树林环保技术有限责任公司全部资产和负债。各类资产账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元	
项目	账面价值
流动资产	163,267.19
非流动资产	109,049.64

项目	账面价值
其中：长期股权投资	102,756.57-
投资性房地产	-
固定资产	5,564.91
在建工程	319.44
无形资产	
无形资产—土地使用权	
递延所得税资产	408.72
其他	
资产总计	272,316.83
流动负债	13,543.93
非流动负债	-
负债总计	13,543.93
净资产（所有者权益）	258,772.90

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托方已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

（一）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估，企业未申报无形资产。

（二）企业申报的表外资产情况

本次评估企业未申报表外资产。

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、资

产权属依据和评估取价依据为：

（一） 经济行为依据

《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. 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—无形资产》（中评协[2008]217号）；

11. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

12. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；

13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

16. 《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）；

17. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）。

（四）资产权属依据

1. 国有产权登记证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
3. 车辆行驶证；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《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）；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

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）评估方法的选择

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；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。本报告被评估单位金隅红树林 2013 年至 2016 年 1-3 月营业利润分别为 4,624.35 万元、6,990.91 万元、8,901.64 万元、1,124.30 万元，营业利润波动较大，未来收益存在较大不确定性，鉴于此，无法对其未来收益进行预测。故本次评估不采用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司（或由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似公司的交易案例），其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是完全可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此本次评估适用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和市场法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

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、其他流动资产；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。

1. 货币资金：全部为银行存款，通过核实银行对账单、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。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，按全部应收款项计算评估值；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；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算。

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. 其他流动资产：评估人员经查阅租赁合同、原始凭证和账簿等相关资料，了解费用支出和摊余情况，经核实，帐实相符，摊销金额准确；以核实后的账面值确认为评估值。

6. 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的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. 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 3 家，均为全资子公司。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	股东名称	持股比例	评估方法	定价方法
1	河北金隅红树林环保技术有限责任公司	100%	资产基础法、市场法	资产基础法
2	北京水泥厂有限责任公司	100%	资产基础法、市场法	资产基础法
3	北京生态岛科技有限责任公司	100%	资产基础法、市场法	资产基础法

对于全资子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

2. 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）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察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：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%。

3. 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。

评估值=重置全价×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=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

① 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，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

② 理论成新率

理论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。

理论成新率=（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：

理论成新率=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

1) 车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定

2) 综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备（车辆），成新率一般不低于 15%。

3) 车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

（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

4. 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，由于建设期较短，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。

5. 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

二) 市场法

1. 市场法定义

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。

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，在与评估对象比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

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，在与评估对象比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2. 市场法评估的基本步骤和公式

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，在与评估对象比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。运用上市公司比较法估价通过下列步骤进行：

第一，选择与评估对象处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司；

第二，通过交易股价计算可比公司的市场价值；

第三，选择可比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如 EBIT，EBITDA 或总资产、净资产等作为“分析参数”；

第四，通过计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系一称之为比率乘数，但上述比率乘数在应用到评估对象相应分析参数之前还需要进行必要的调整，以反映可比公司与评估对象之间的差异；

第五，将调整后的比率乘数应用到评估对象的相应的分析参数中并考虑股权流通性折扣率，从而得到评估对象的市场价值。

上市公司比较法相关公式如下：

全投资市场价值=确定的评估对象价值比率×评估对象相应指标

股权市场价值=(全投资市场价值-付息负债)×(1-缺少流通性折扣率)+非经营性资产-少数股东权益

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。

（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合法性。

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。

（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

九、评估假设

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

(一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，北京金隅红树林总资产账面价值为 272,316.83 万元，评估价值为 399,092.42 万元，增值额为 126,775.59 万元，增值率为 46.55%；总负债账面价值为 13,543.93 万元，评估价值为 13,148.76 万元，减值额为 395.17 万元，减值率为 2.92%；净资产账面价值为 258,772.90 万元，评估价值为 385,943.66 万元，增值额为 127,170.76 万元，增值率为 49.14%。

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	163,267.19	163,267.19	-	-
2	非流动资产	109,049.64	235,825.23	126,775.59	116.25
3	其中：长期股权投资	102,756.57	229,349.60	126,593.03	123.20
4	投资性房地产	-	-	-	

5	固定资产	5,564.91	5,747.47	182.56	3.28
6	在建工程	319.44	319.44	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
8	无形资产—土地使用权	-	-	-	-
9	其他	408.72	408.72	-	-
10	资产总计	272,316.83	399,092.42	126,775.59	46.55
11	流动负债	13,543.93	13,148.76	-395.17	-2.92
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债总计	13,543.93	13,148.76	-395.17	-2.92
14	净资产（所有者权益）	258,772.90	385,943.66	127,170.76	49.14

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）市场法评估结果

采用市场法，北京金隅红树林的市场法评估值为 420,779.00 万元，评估增值 162,006.1 万元，增值率 62.61%。

（三）评估结果的最终确定

由于北京金隅红树林相关业务和资产与可比上市公司在规模、效益等方面存在一定的差异，市场法评估难以精确剔除以上因素差异对评估结果的影响，且市场法评估结果易受证券市场的波动影响。另外，资产基础法是从重置的角度考虑企业资产的价值，且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。结合本次评估的目的，基于谨慎性原则，评估人员以资产基础法评估结果作为最终评估结论，即评估基准日北京金隅红树林股东全部权益评估价值为人民币 385,943.66 万元。

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对其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：

截至评估基准日，北京金隅红树林所有房屋均未办理房屋产权证，房屋建筑物占用土地为租赁北京水泥厂有限责任有限公司位于北京市昌平区马池口镇北小营村东土地，租赁土地面积 74200 平方米，本次评估，对于无证房屋建筑物评估人员以被评估单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积。

(五) 在评估基准日后，至 2017 年 3 月 30 日止的有效期限以内，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：

1. 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。

2. 本次评估中，注册资产评估师未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论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，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

(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要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：

王兴燕



注册资产评估师：

石荣敏



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
有效期限	2007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: 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



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