

唐山冀东水泥股份有限公司拟转让
三河冀东水泥有限责任公司股权项目
资产评估报告

大正评报字(2016)第 359A 号
(共二册, 第一册)

北京国友太正资产评估有限公司

二〇一六年十月十八日



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	6
一、 委托方、被评估单位和评估报告使用者	6
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程和情况	28
九、 评估假设	30
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明	31
十二、 评估报告使用限制说明	35
十三、 评估报告日	36
附件	37
一、 与评估目的相对应的经济行为文件	38
二、 被评估单位专项审计报告	39
三、 委托方与被评估单位法人营业执照	40
四、 评估对象涉及的主要权属证明资料	41
五、 委托方及被评估单位承诺函	42
六、 签字注册资产评估师的承诺函	43
七、 评估机构资格证书	44
八、 评估机构法人营业执照副本	45
九、 签字注册资产评估师资格证书	46

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。

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 资产总计	8,206.08	13,043.24	4,837.16	58.95
6 流动负债	5,101.94	5,098.51	-3.43	-0.07
7 负债合计	5,101.94	5,098.51	-3.43	-0.07
8 净资产	3,104.14	7,944.73	4,840.59	155.94

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

1. 纳入本次评估范围内的房屋建筑物部分未办理房屋所有权证，房屋建筑物所占用地均已办理土地使用权证。本次评估建筑面积以被评估单位提供的建筑面积，评估人员核实为准估算评估值，该部分房产产权和建筑面积的最终确定应以当地房地产管理局出具的产权证明为准。详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	空压机房	框架	2000/12	154	49,521.67	30,803.11
2	中控室改造	框架	2000/12	650	2,451,933.26	1,716,289.14
3	基础磅房	框架	2000/10	84	394,112.31	254,781.87
4	化验物理室	框架	2001/09	51.2	28,310.00	17,348.32
5	110KV 总降压站	框架	2003/12	1256	10,970,256.17	7,423,206.57
6	大食堂	框架	1978/12	539.21	1,042,722.98	699,003.18
7	生产库房	砖混	2001/09	86.04	51,196.24	32,246.97
8	洗澡间	砖混	2000/12	178	353,814.55	236,304.17
9	锅炉房	砖混	2012/12	180	304,000.00	276,924.85
10	大门口及警卫室	砖混	2000/12	110.32	208,699.13	193,003.23
11	4. 2M 磨延伸站台	框架	2000/12	2100	408,136.01	197,516.83
12	水泥配料站 A 区	砖混	2003/12	3140	3,512,416.12	1,701,702.19
13	水泥配料站 B 区	砖混	2003/12	7850	5,528,061.34	2,678,243.34
14	机修车间 2	框架	1992/12	964.8		
15	办公楼后洗手间	砖混	1992/12	52.47		
16	加油站旁双库	钢屋架	1992/12	1562.4		
17	直库（宿舍楼后）	钢屋架	1992/12	1398.6		
18	站台房（质检楼后）	钢屋架	1992/12	528.5		
19	变压器房（质检楼旁）	砖混	1992/12	53.975		
20	宿舍（水泵房旁）	砖混	1992/12	75.44		
	合计			21,014.96	25,303,179.78	15,457,373.77

2. 行驶车辆已办理行驶证, 企业已出具说明车辆的权属情况说明, 承诺产权归属三河冀东水泥有限责任公司所有, 本次评估是在承诺上述资产为企业资产的前提下进行的, 已提请企业尽快解决证载权人不符的问题, 证载权利人详情如下:

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	证载权利人
1	京ET2833	帕萨特 1.8T	上海大众	辆	1	2001-02	唐山冀东水泥股份有限公司北京办事处
2	京H6751	桑塔纳3000	上海大众	辆	1	2004-04	唐山冀东水泥股份有限公司北京办事处
3	京A25048	混凝土气泵车 扬程33米 RCP16190	奔驰汽车制造厂	辆	1	2004-12	中铁建北京建设工程有限公司
4	冀B88W26	帕萨特轿车 1.8T	上海大众	辆	1	2002-03	吴国新
5	冀RJS558	奥迪A6 2.0T	一汽大众	辆	1	2008-03	三河冀东水泥有限责任公司
6	冀RH1959 冀RH1859	大罐车 载重40吨 Y3L9160GSN	解放汽车有限公司	辆	2	2008-11	无法提供车辆行驶证
7	冀R35550	桑塔纳2000	上海大众	辆	1	2002-07	三河冀东水泥有限责任公司

3. 机器设备存在以下情况:

1) 账内损坏及报废设备: 损坏设备以市场二手设备价格减去维修费用得出设备的评估值; 报废设备以当地废钢回收价值, 以设备的重量计算评估值。明细如下:

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		备注
						原值	净值	
1	水泥库溜斗	B2000*1000	台	6	2001/09	18,724.78	561.74	已拆除
2	电子汽车衡	SCS-60	台	1	2001/09	194,485.12	5,834.55	已拆除存放
3	剪板机	550MM	台	1	2003/12	24,511.57	735.35	坏, 压梁断报废
4	卷扬机	1T	台	1	2003/12	12,679.78	380.39	坏
5	鼓风烘干箱		台	1	2001/09	6,700.00	201.00	坏
6	破碎机	TDS315	台	1	2001/12	3,600.00	108.00	坏, 缺件
7	试验小磨		台	1	2001/09	15,700.00	471.00	坏, 缺件
8	高纯水制备器	XB-I-20L	台	1	2005/07	6,800.00	662.05	坏
9	移动式堆料机	YDB800-HBJD	台	1	2011/12	120,512.82	75,194.97	已拆除报废

2) 基准日后调剂到其他公司设备: 因尚未转移权属及销账处理, 未来会取得相关处置价款, 本次按公司资产进行评估。明细如下:

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		备注
						原值	净值	
1	电子汽车衡	SCS-150	台	1	2003/12	203,014.36	6,090.43	调剂到其他公司
2	圈点字汽车衡全电子汽车衡	9-19N0.4A	台	1	2002/05	208,230.05	6,246.90	调剂到其他公司

3) 盘盈账外设备：盘盈设备根据现场勘查可用设备以重置价值评估, 部分陈旧设备尚可使用需要维修的设备按二手设备评估, 损坏无使用价值的设备按可回收价值评估。明细如下:

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	备注
1	储气罐	2/1.1	唐山市锅炉容器厂	台	2	2002/04	账外
2	储气罐	1/0.8	唐山市锅炉容器厂	台	2	2002/04	账外
3	蛟龙	220*3500	唐山胜达机械制造有限公司	台	1	2002/04	账外, 坏 报废
4	分析天平	TG328B/TG628A	上海分析仪器有限公司	台	11	2002/04	账外
5	巴兰单盘精密天平	DT-100	北京光学仪器厂	台	2	2002/04	账外
6	玻璃钢冷却塔	N250		台	1	2004/06	账外, 坏 报废
7	气箱脉冲袋收尘器	SD32-III	冀东盾石服务公司	台	2	2009/05	账外

4. 无形资产包括：土地使用权 3 宗，土地使用权以出让的方式取得，已经办理国有土地使用证，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	准用年限	开发程度	证载面积(m ²)	政府占地后地籍调查表实际面积(m ²)
1	三国用(2000)字第283号	三河南区	三河市李旗庄镇京哈公路南侧	2000-12	出让	工业用地	50	三通一平	128,046.67	117,206.67
2	三国用(2000)字第284号	三河北区	三河市李旗庄镇京哈公路北侧	2000-12	出让	工业用地	50	三通一平	23,000.00	19,881.30
3	三国用(2000)字第285号	三河铁路专线	三河市李旗庄镇东辛店村北	2000-12	出让	铁路专线	50	三通一平	7,133.37	7,133.37
合计									158,180.04	144,221.34

其中：三国用(2000)字第283号、三国用(2000)字第284号土地部分被政府占用，已经重新测绘，但尚未办理新的土地证。本次评估以地籍调查表土地面积为测算基础。

本评估报告的评估结论使用有效期限自至核准备案后评估基准日起一年，即从资产评估基准日2016年9月30日起至2017年9月29日止。

本评估报告日为2016年10月18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转让 三河冀东水泥有限责任公司股权项目

资产评估报告正文

大正评报字(2016)第 359A 号

唐山冀东水泥股份有限公司：

北京国友大正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，采用资产基础法的评估方法，按照必要的评估程序，对唐山冀东水泥股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的三河冀东水泥有限责任公司股东全部权益在 2016 年 9 月 30 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

本项目的委托方为唐山冀东水泥股份有限公司，被评估单位为三河冀东水泥有限责任公司，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）委托方概况

1. 工商登记情况

企业名称：唐山冀东水泥股份有限公司（以下简称：冀东股份公司）

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。

2. 历史沿革

唐山冀东水泥股份有限公司是由冀东发展集团有限责任公司（以下简称：冀东集团）作为独家发起人设立的股份公司。冀东股份公司于1994年5月8日成立，注册资本为人民币323,600千元。1996年5月30日冀东水泥发行社会公众股60,000千股（A股），每股面值人民币1元，1996年6月在深圳证券交易所挂牌上市，注册资本变更为人民币400,000千元。

冀东股份公司于1997年7月按10:3的比例向全体股东配售新股，1998年5月向全体股东每10股转增8股，2000年3月每10股配3股，以及2004年2月每10股配3股后总股本变更为962,771千股，注册资本变更为人民币962,771千元。

冀东股份公司于2006年5月24日完成了股权分置改革，非流通股股东按每10股流通股送3.2股的比例向流通股股东共计支付了111,827千股的对价。

2008年6月10日，冀东股份公司采取非公开发行股票方式向6名特定投资者发行股份250,000千股，注册资本变更为1,212,771千股。

2011年10月25日，冀东股份公司向境外战略投资者Diamondrock Investment Limited（菱石投资有限公司）非公开发行人民币普通股134,752千股，募集资金人民币1,914,830千元，扣除发行费用人民币35,589千元后，募集资金净额人民币1,879,242千元，本次发行已经信永中和会计师事务所有限责任公司出具XYZH/2011A3003号验资报告审验。

截至2016年9月30日，冀东水泥总股本为1,347,522,914.00股，均为流通股。

序号	股东名称	持股数	持股比例
1	冀东发展集团有限责任公司	404,256,874.00	30%
2	安徽海螺水泥股份有限公司	187,703,978.00	13.93%
3	菱石投资有限公司	134,752,300.00	10%
4	唐山国有资本运营有限公司	100,836,212.00	7.48%
5	其他社会公众股或法人股	519,973,550.00	38.59%
	合计	1,347,522,914.00	100%

(二) 被评估单位概况

1. 工商登记情况

企业名称：三河冀东水泥有限责任公司（以下简称：三河冀东）

注册资本：捌仟万元整

法定代表人：贾增军

住 所：三河市李旗庄镇

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：生产和销售：普通硅酸盐和矿渣硅酸盐水泥及建材产品（全国工业产品生产许可证有效期至 2018 年 12 月 4 日）。

营业期限：自 1998 年 08 月 27 日至 2038 年 08 月 27 日

营业执照号码：131082000004204

2. 公司简介

三河冀东水泥有限责任公司成立于 1998 年。

1997 年 12 月 20 日，三河冀东水泥有限公司《首次股东会议决议》，决定由两股东共同投资 2276 万元组建三河冀东水泥有限公司。其中法人股三河市国有资产经营公司出资 1593.2 万元；河北省冀东水泥集团有限责任公司出资 682.8 万元。首次注册资金 570 万元。

三河会计师事务所出具《验资报告》【(98) 三会所验字第 10 号】，截至 1998 年 8 月 15 日止，已收到股东三河市国有资产经营公司投入资本肆百万元整；股东河北省冀东水泥集团有限责任公司投入资本壹佰柒拾万元整。共计投入资本相关的资产总额为 570 万元，均为实物资产。

截止到 1998 年 8 月 15 日，三河冀东水泥有限公司股东出资额及股权比例详见下表：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
三河市国有资产经营公司	400.00	70.00
河北省冀东水泥集团有限责任公司	170.00	30.00
合 计	570.00	100.00

1998 年至 2001 年间，三河市国有资产经营公司股权转让唐山市新区冀东水泥红旗联营厂。

2001 年 1 月 31 日，三河诚成会计师事务所有限公司出具三河会验字[2001]

第 022 号《验资报告》：三河冀东水泥有限公司变更前的注册资本和投入资本为 570 万元和 386.2 万元，三河冀东水泥有限公司变更后的注册资本为 1335 万元。截止 2001 年 1 月 31 日止，三河冀东水泥有限公司已收股东增加投入资本 948.8 万元，变更后的投入资本总额为 1335 万元。

截止 2001 年 1 月 31 日，三河冀东水泥有限公司股东出资额及股权比例详见下表：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
唐山市新区冀东水泥红旗联营厂	216.20	16.20
河北省冀东水泥集团有限责任公司	1118.80	83.80
合 计	1335.00	100.00

2001 年 6 月 15 日，三河冀东水泥有限责任公司《第六次股东会决议》，根据河北省冀东水泥集团有限责任公司与唐山市红旗联营厂和唐山冀东水泥股份有限公司于 2001 年 6 月 12 日共同签署的《三河冀东水泥有限责任公司股权转让及增资扩股合同》，唐山冀东水泥股份有限公司以 1118.874 万元受让河北省冀东水泥集团有限责任公司所持本公司 83.8% 股权后，又对本公司增加出资 1500 万元。本公司现注册资本为 2835 万元。2001 年 9 月 6 日，三河诚成会计师事务所有限公司出具三河会验字[2001] 第 127 号《验资报告》。

截止 2001 年 9 月 6 日，三河冀东水泥有限公司股东出资额及股权比例详见下表：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
唐山市新区冀东水泥红旗联营厂	216.20	7.60
唐山冀东水泥股份有限公司	2618.80	92.40
合 计	2835.00	100.00

2001 年 11 月 28 日，三河诚成会计师事务所有限公司出具三河会验字[2001] 第 194 号《验资报告》：申请增加注册资本人民币 2165 万元。截止 2011 年 11 月 28 日，已收到双方股东缴纳的新增注册资本合计人民币贰仟壹佰陆拾伍万元。全体股东以货币出资 9 万元，以负债转投资 2156 万元。变更后的累计注册资本实收金额为 5000 万元。

截止 2001 年 11 月 28 日，三河冀东水泥有限公司股东出资额及股权比例详见下表：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
唐山冀东水泥股份有限公司	4774.80	95.00

唐山市新区冀东水泥红旗联营厂	225.20	5.00
合 计	5000.00	100.00

2003 年 11 月 12 日，河北金诚会计师事务所有限公司出具河金会字（2003）第 865 号《验资报告》：申请增加注册资本人民币 2000 万元。截至 2003 年 11 月 12 日，已收到唐山冀东水泥股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币贰仟万元。变更后的累计注册资本实收金额为 7000 万元。

截止 2003 年 11 月 12 日，三河冀东水泥有限公司股东出资额及股权比例详见下表：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
唐山冀东水泥股份有限公司	6774.80	96.78
唐山市丰润区红旗水泥厂	225.20	3.22
合 计	7000.00	100.00

2006 年 8 月 21 日，三河冀东水泥有限责任公司《2006 年第一次临时股东会决议》，经股东双方协商，一致同意唐山冀东水泥股份有限公司以 225.20 万元的价格收购唐山市丰润区红旗水泥厂所持本公司 3.22%的股权。

截止 2006 年 8 月 21 日，三河冀东水泥有限公司股东出资额及股权比例详见下表：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
唐山冀东水泥股份有限公司	7000.00	100.00
合 计	7000.00	100.00

2006 年 9 月 29 日，三河诚成会计师事务所有限公司出具三河会验字[2006]第 296 号《验资报告》：申请增加注册资本人民币 1000 万元。截止 2016 年 9 月 29 日，已收到唐山冀东水泥股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币壹仟万元。变更后的累计注册资本实收金额为 8000 万元。

截止到评估基准日，三河冀东最新股东出资额及股权比例详见下表：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
唐山冀东水泥股份有限公司	8,000.00	100.00
合 计	8,000.00	100.00

3. 评估基准日资产负债状况和经营业绩

基准日资产负债表

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	17,142,434.08
2	货币资金	4,331,300.36
4	应收票据	960,000.00
5	应收账款	8,477,218.81
6	预付款项	22,000.15
9	其他应收款	117,046.45
10	存货	2,712,708.72
12	其他流动资产	522,159.59
13	二、非流动资产合计	64,918,331.86
19	固定资产	57,697,764.35
25	无形资产	7,220,567.51
31	三、资产总计	82,060,765.94
32	四、流动负债合计	51,019,411.37
36	应付账款	1,551,560.72
37	预收款项	204,718.89
38	应付职工薪酬	13,314.44
39	应交税费	38,613.70
42	其他应付款	49,176,903.62
44	其他流动负债	34,300.00
53	六、负债总计	51,019,411.37
54	七、净资产（所有者权益）	31,041,354.57

基准日利润表

单位：人民币元

项 目	2016 年 1-9 月
一、营业收入	114,216.66
营业税金及附加	36,615.00
销售费用	520,615.07
管理费用	5,651,168.71
财务费用	1,531,574.35
二、营业利润	-7,625,756.47
加：营业外收入	39,942,012.73
三、利润总额	32,316,256.26
四、净利润	32,316,256.26

基准日的数据系经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的大信审字【2016】第 1-01782 号《审计报告》。发表的审计意见为：标准无保留。

（三） 委托方和被评估单位之间的关系

委托方唐山冀东水泥股份有限公司持有被评估单位三河冀东水泥有限责任公司 100%股权。

二、评估目的

本次评估目的是对三河冀东水泥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，为冀东水泥股份有限公司拟转让三河冀东水泥有限责任公司股权提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件为：

《冀东集团有限责任公司关于冀东水泥股份有限公司公开转让三河冀东水泥有限责任公司 100%股权的请示》（冀发集团[2016]141 号）；

《唐山冀东水泥股份有限公司关于转让三河冀东水泥有限责任公司 100%权的决定》（冀水股份[2016]67 号）。

三、评估对象和评估范围

（一） 评估对象和评估范围

本项目的评估对象为三河冀东水泥有限责任公司股东全部权益，评估范围为三河冀东水泥有限责任公司的全部资产及负债，审计后的账面金额如下：

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	17,142,434.08
2	货币资金	4,331,300.36
4	应收票据	960,000.00
5	应收账款	8,477,218.81
6	预付款项	22,000.15
9	其他应收款	117,046.45
10	存货	2,712,708.72
12	其他流动资产	522,159.59
13	二、非流动资产合计	64,918,331.86
19	固定资产	57,697,764.35

25	无形资产	7,220,567.51
31	三、资产总计	82,060,765.94
32	四、流动负债合计	51,019,411.37
36	应付账款	1,551,560.72
37	预收款项	204,718.89
38	应付职工薪酬	13,314.44
39	应交税费	38,613.70
42	其他应付款	49,176,903.62
44	其他流动负债	34,300.00
53	六、负债总计	51,019,411.37
54	七、净资产（所有者权益）	31,041,354.57

以上数据大信会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具大信审字【2016】第1-01782号《审计报告》。

此外，评估范围还包括账面未记录的房屋建筑物、机器设备等资产。

（二） 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

本次评估范围的实物资产主要为固定资产和存货，分布在三河市李旗庄镇。

根据2014年4月14日，中共三河市委、三河市人民政府关于印发《三河市水泥、矿粉行业淘汰过剩产能工作安排方案》的通知（三字[2014]12号）：依据《国务院关于化解产能严重过剩矛盾的指导意见》、《国务院关于印发大气污染防治行动计划的通知》、《国家产业结构调整指导目录》（2011年）、《河北省大气污染防治行动计划实施方案》、《廊坊市大气污染防治行动计划实施方案》、《三河气污染防治行动计划实施方案》等文件的相关要求，结合三河实际，加快淘汰过剩产能，提高生态文明建设水平。2014年6月底前关停拆除域内23家水泥、矿粉生产企业。

三河冀东水泥有限责任公司归属于关停范围之内，自2014年7月开始关停。存货为原材料，按用途分别存放于厂内的各仓库中；机器设备均安置于各厂房、车间内，多数设备2004年代购买；运输车辆用于日常的交通运输，电子设备主要是空调、电脑、打印机等，存放于各办公室，购置日期2001年—2015年间。房屋建筑物位于厂区内，主要是办公楼、水泥磨机房、水泥车间等，多数建成于2000年代，主要房屋为框架结构、砖混结构等，水暖电设备设施齐全，主要装修状况为简装修。

房屋建筑物占用的土地情况：土地使用权3宗，土地使用权以出让的方式取得，已经办理国有土地使用证。

（三） 企业无形资产状况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权，土地使用权以出让的方式取得，

已经办理国有土地使用证，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	准用年限	开发程度	证载面积(m ²)	政府占地后地籍调查表实际面积(m ²)
1	三国用(2000)字第283号	三河南区	三河市李旗庄镇京哈公路南侧	2000-12	出让	工业用地	50	三通一平	128,046.67	117,206.67
2	三国用(2000)字第284号	三河北区	三河市李旗庄镇京哈公路北侧	2000-12	出让	工业用地	50	三通一平	23,000.00	19,881.30
3	三国用(2000)字第285号	三河铁路专线	三河市李旗庄镇东辛店村北	2000-12	出让	铁路专线	50	三通一平	7,133.37	7,133.37
	合计								158,180.04	144,221.34

其中：三国用(2000)字第283号、三国用(2000)字第284号土地部分被政府占用，已经重新测绘，但尚未办理新的土地证。本次评估以地籍调查表土地面积为测算基础。

(四) 企业表外资产状况

1、纳入本次评估范围内的房屋建筑物部分为表外资产，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)
1	机修车间2	框架	1992/12	m ²	964.8
2	办公楼前车库	砖木	1978/12	m ²	123.2
3	办公楼后洗手间	砖混	1992/12	m ²	52.47
4	办公楼后职工宿舍	砖木	1978/12	m ²	242.97
5	办公楼后库房	砖木	1992/12	m ²	304.64
6	办公楼后食堂	砖木	1978/12	m ²	214.2
7	办公楼后厨房	砖木	1978/12	m ²	351
8	加油站旁双库	钢屋架	1992/12	m ²	1562.4
9	直库(宿舍楼后)	钢屋架	1992/12	m ²	1398.6
10	站台房(质检楼后)	钢屋架	1992/12	m ²	528.5
11	变压器房(质检楼旁)	砖混	1992/12	m ²	53.975
12	宿舍(水泵房旁)	砖混	1992/12	m ²	75.44
	合计				5872.195

2、纳入评估范围内的部分机器设备为账外资产，明细如下：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	备注
1	储气罐	2/1.1	唐山市锅炉容器厂	台	2	2002/04	账外
2	储气罐	1/0.8	唐山市锅炉容器厂	台	2	2002/04	账外
3	蛟龙	220*3500	唐山胜达机械制造有限公司	台	1	2002/04	账外，坏 报废

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	备注
4	分析天平	TG328B/TG628A	上海分析仪器有限公司	台	11	2002/04	账外
5	巴兰单盘精密天平	DT-100	北京光学仪器厂	台	2	2002/04	账外
6	玻璃钢冷却塔	N250		台	1	2004/06	账外, 坏 报废
7	气箱脉冲袋收尘器	SD32-III	冀东盾石服务公司	台	2	2009/05	账外

(五) 引用其他机构出具评估报告结论所涉及的资产状况
未引用其他机构出具的报告结论。

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 9 月 30 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

《冀东集团有限责任公司关于冀东水泥股份有限公司公开转让三河冀东水泥有限责任公司 100%股权的请示》(冀发集团[2016]141 号);

《唐山冀东水泥股份有限公司关于转让三河冀东水泥有限责任公司 100%权的决定》(冀水股份[2016]67 号)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2015 年修订);
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. 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—评估报告》(中评协[2011]230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—机器设备》(中评协[2007]189号);

7. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

8. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);

9. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)

10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号)

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

12. 《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);

13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

14. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);

15. 《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);

16. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会[2006]18号);

17. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
18. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
19. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)。

(四) 资产权属依据

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

(五) 评估取价依据

1. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》2012年;
2. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》2012年;
3. 《全国统一市政工程预算定额河北省消耗量定额》2012年;
4. 《全国统一建筑装饰装修工程河北省消耗量定额》2012年;
5. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》2012年;
6. 建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法;
7. 廊坊市工程造价信息(2016年9月);
8. 《机电产品报价手册》(2016版)中机系(北京)信息技术研究院;
9. 《最新资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011);
10. 中华人民共和国国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》;
11. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行;
12. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》;
13. 《河北省土地管理条例》;
14. 《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》[冀政(2011)141号];
15. 《河北省耕地占用税实施办法》[令(2011)第10号];
16. 被评估单位提供的工程预算、结算等相关资料;
17. 土地方面的取价资料;
18. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;

19. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料；
20. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
21. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
22. 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适用性，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适用性，采用了资产基础法。

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。

资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估企业以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

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。

本报告被评估企业从 2014 年 7 月已关停，不具备持续经营的基础和条件，故不采用收益法进行评估。

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。

由于被评估企业属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数

据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

（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、应收账款及其他应收款、存货、其他流动资产等。

（1）货币资金：包括现金和银行存款。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。

（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。应收款项坏账准备评估值以零列示。

（4）预付账款

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，按照核实后的账面值作为评估值。

（5）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。

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。

(6) 其他流动资产

对其他流动资产评估人员首先核对明细表、会计报表、总帐和明细账余额，然后抽查有关会计凭证，通过核实，账帐、帐表金额相符。以核实后账面值确定评估值。

2. 非流动资产

非流动资产包括固定资产、无形资产。

(1) 固定资产评估

1) 房屋建筑物类资产

根据本次评估房屋建筑物的特点，分别采用成本法、市场法进行评估。

A、成本法：

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9月《廊坊市工程造价信息》；以现场勘查资料，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	计价基础	计价标准	收费依据
1	工程勘察设计费	建安造价	1.04%	计价格(2002)10号
2	建设单位管理费	建安造价	2.92%	财建[2002]394号
3	工程建设监理费	建安造价	2.06%	发改价格〔2007〕670号
4	环境影响评价	建安造价	0.09%	计价格[2002]125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	0.12%	计价格[1999]1283号
7	施工图审查费	设计费	6.50%	发改价格[2011]534号
8	新型建筑材料发展资金	建筑面积	10	冀财综[2013]70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10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

B、市场法：

市场法是将估价对象与估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法评估数据直接取材于市场，评估角度和评估途径直接，评估结果说服力强。具体测算步骤：

搜集交易实例

选取可比实例

建立价格可比基础

进行交易情况修正

进行交易日期调整

进行房地产状况调整

求取比准价格

公式如下：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

2) 设备类资产

c) 权重

对于结构复杂及大型的设备,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

依据现行的车辆强制报废标准,以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率,然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

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

比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)/3

车辆市场法评估值=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(不少于3个),取其算数平均值作为待估设备评估结果。

(2) 无形资产

无形资产包括土地使用权。

1) 土地使用权

1. 评估方法的选择

根据评估人员现场查勘情况，考虑到待估宗地为工业用途，按《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

市场比较法是以在估价期日近期有过交易的类似土地成交价格为基础，选取适当的因素，并根据因素条件对成交价格进行相应修正以求取得待估宗地客观价格或价值的一种评估方法。

成本逼近法是以估价期日重新开发土地所耗费的各项客观费用之和为基础，加上正常的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来估算待估宗地客观价格或价值的方法。

之所以选取上述两种方法进行评估，主要是出于以下考虑：

（1）选用市场比较法理由

本次评估中估价师通过对当地土地管理部门的土地交易案例的咨询以及查询相关网上公开的资料，了解到在估价对象所在区域有一些比较实例可供选择。在通过对选择的三个比较实例进行交易情况、期日、区域以及个别因素等修正后，可以得到估价对象的土地价格。

（2）选用成本逼近法的理由

估价对象位于李旗庄镇，周边多为农村集体土地，所在区域有近年来的征地案例和征地标准可供参考，其土地取得及开发平均费用较易获取，故采用成本逼近法切实可行。

未选取的评估方法以及理由

（1）估价对象在基准地价体系内，根据工业用地的市场成交价与成本的关系较大，基准地价仅是政府确定出让价格时的一种参考，本次评估中未选用基准地价系数修正法。

（2）由于估价对象现状为工厂、铁路，规划用途为工业、铁路专线用途，当地土地租赁市场不活跃，难以找到土地租赁成交案例，故未采用收益还原法。

（3）由于估价对象为工业用地，工业用地上建设的房屋及其他设施基本为自用，不对外出售，且工业用房交易市场不活跃，不符合剩余法的使用条件，故未采用剩余法。

2. 评估方法定义及估价步骤

(1) 运用市场比较法求取估价对象土地使用权价值。

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与估价期日较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在估价期日地价的一种方法。

基本计算公式如下：

$V = V_b \times A \times B \times C \times D$ ，式中：

V—待估宗地价格；

V_b —比较实例价格；

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

(2) 运用成本逼近法求取估价对象土地使用权价值。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和土地增值收益来确定土地价值的评估方法。

其基本计算公式为：

$$\begin{aligned} V &= (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times (1 + R_4) \\ &= (V_E + R_3) \times (1 + R_4) \end{aligned}$$

V——土地价值；

E_a ——土地取得费；

E_d ——土地开发费；

T——税费；

R_1 ——开发利息；

R_2 ——开发利润；

R_3 ——土地增值收益；

R_4 ——因素修正；

V_E ——土地成本价值。

对于有限年期的土地使用权，需要进行土地使用年期的修正，其公式为：

$$K=1-1 \div (1+r)^n$$

K——一年期修正系数；

r——土地还原率；

n——土地使用年期。

对上述两种方法求出的估价对象土地使用权价值进行技术处理，确定估价对象土地使用权的市场价值。

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。

八、评估程序实施过程和情况

北京国友大正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，对唐山冀东水泥股份有限公司持有三河冀东水泥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9月30日。评估工作于2016年10月13日正式开始，2016年10月16日现场工作结束，2016年10月18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、银行对账单、车辆行驶证、房屋所有权证、土地使用权证、承诺函等；
 - (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，关注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) 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
- (五) 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
- (六) 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；
- (七) 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。
- (八) 委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整；
- (九) 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；
- (十) 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

(一) 评估结果

至评估基准日 2016 年 9 月 30 日三河冀东水泥有限责任公司纳入评估范围内的股东全部权益（净资产）账面值为 3,104.14 万元，评估值为 7,944.73 万元，评估增值 4,840.59 万元，增值率为 155.94 %。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	1,714.24	1,714.24	-	-
2 非流动资产	6,491.83	11,329.00	4,837.16	74.51
3 固定资产	5,769.78	6,911.86	1,142.08	19.79
4 无形资产	722.06	4,417.14	3,695.08	511.74
5 资产总计	8,206.08	13,043.24	4,837.16	58.95
6 流动负债	5,101.94	5,098.51	-3.43	-0.07
7 负债合计	5,101.94	5,098.51	-3.43	-0.07
8 净资产	3,104.14	7,944.73	4,840.59	155.94

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

未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面的情形

1、纳入本次评估范围内的房屋建筑物部分未办理房屋所有权证，房屋建筑物所占用地均已办理土地使用权证。本次评估建筑面积以被评估单位提供的建筑面积，评估人员核实为准估算评估值，该部分房产产权和建筑面积的最终确定应以当地房地产管理局出具的产权证明为准。详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	空压机房	框架	2000/12	154	49,521.67	30,803.11
2	中控室改造	框架	2000/12	650	2,451,933.26	1,716,289.14
3	基础磅房	框架	2000/10	84	394,112.31	254,781.87
4	化验物理室	框架	2001/09	51.2	28,310.00	17,348.32
5	110KV 总降压站	框架	2003/12	1256	10,970,256.17	7,423,206.57
6	大食堂	框架	1978/12	539.21	1,042,722.98	699,003.18
7	生产库房	砖混	2001/09	86.04	51,196.24	32,246.97
8	洗澡间	砖混	2000/12	178	353,814.55	236,304.17
9	锅炉房	砖混	2012/12	180	304,000.00	276,924.85
10	大门口及警卫室	砖混	2000/12	110.32	208,699.13	193,003.23
11	4.2M 磨延伸站台	框架	2000/12	2100	408,136.01	197,516.83
12	水泥配料站 A 区	砖混	2003/12	3140	3,512,416.12	1,701,702.19

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
13	水泥配料站 B 区	砖混	2003/12	7850	5,528,061.34	2,678,243.34
14	机修车间 2	框架	1992/12	964.8		
15	办公楼后洗手间	砖混	1992/12	52.47		
16	加油站旁双库	钢屋架	1992/12	1562.4		
17	直库(宿舍楼后)	钢屋架	1992/12	1398.6		
18	站台房(质检楼后)	钢屋架	1992/12	528.5		
19	变压器房(质检楼旁)	砖混	1992/12	53.975		
20	宿舍(水泵房旁)	砖混	1992/12	75.44		
	合计			21,014.96	25,303,179.78	15,457,373.77

2、纳入本次评估范围内的房屋建筑物部分为表外资产，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)
1	机修车间 2	框架	1992/12	m ²	964.8
2	办公楼前车库	砖木	1978/12	m ²	123.2
3	办公楼后洗手间	砖混	1992/12	m ²	52.47
4	办公楼后职工宿舍	砖木	1978/12	m ²	242.97
5	办公楼后库房	砖木	1992/12	m ²	304.64
6	办公楼后食堂	砖木	1978/12	m ²	214.2
7	办公楼后厨房	砖木	1978/12	m ²	351
8	加油站旁双库	钢屋架	1992/12	m ²	1562.4
9	直库(宿舍楼后)	钢屋架	1992/12	m ²	1398.6
10	站台房(质检楼后)	钢屋架	1992/12	m ²	528.5
11	变压器房(质检楼旁)	砖混	1992/12	m ²	53.975
12	宿舍(水泵房旁)	砖混	1992/12	m ²	75.44
	合计				5872.195

3、行驶车辆已办理行驶证，企业已出具说明车辆的权属情况说明，承诺产权归属三河冀东水泥有限责任公司所有，本次评估是在承诺上述资产为企业资产的前提下进行的，已提请企业尽快解决证载权人不符的问题，证载权利人详情如下：

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	证载权利人
1	京ET2833	帕萨特 1.8T	上海大众	辆	1	2001-02	唐山冀东水泥股份有限公司北京办事处
2	京H6751	桑塔纳3000	上海大众	辆	1	2004-04	唐山冀东水泥股份有限公司北京办事处
3	京A25048	混凝土气泵车 扬程33米 RCP16190	奔驰汽车制造厂	辆	1	2004-12	中铁建北京建设工程有限公司
4	冀B88W26	帕萨特轿车 1.8T	上海大众	辆	1	2002-03	吴国新
5	冀RJS558	奥迪A6 2.0T	一汽大众	辆	1	2008-03	三河冀东水泥有限责任公司

6	冀RH1959冀RH1859	大罐车 载重40吨 Y3L9160GSN	解放汽车有限公司	辆	2	2008-11	无法提供车辆行驶证
7	冀R35550	桑塔纳2000	上海大众	辆	1	2002-07	三河冀东水泥有限责任公司

4、机器设备存在以下情况：

1) 账内损坏及报废设备：损坏设备以市场二手设备价格减去维修费用得出设备的评估值；报废设备以当地废钢回收价值，以设备的重量计算评估值。明细如下：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		备注
						原值	净值	
1	水泥库溜斗	B2000*1000	台	6	2001/09	18,724.78	561.74	已拆除
2	电子汽车衡	SCS-60	台	1	2001/09	194,485.12	5,834.55	已拆除存放
3	剪板机	550MM	台	1	2003/12	24,511.57	735.35	坏,压梁断报废
4	卷扬机	1T	台	1	2003/12	12,679.78	380.39	坏
5	鼓风烘干箱		台	1	2001/09	6,700.00	201.00	坏
6	破碎机	TDS315	台	1	2001/12	3,600.00	108.00	坏,缺件
7	试验小磨		台	1	2001/09	15,700.00	471.00	坏,缺件
8	高纯水制备器	XB-I-20L	台	1	2005/07	6,800.00	662.05	坏
9	移动式堆料机	YDB800-HBJD	台	1	2011/12	120,512.82	75,194.97	已拆除报废

2) 基准日后调剂到其他公司设备：因尚未转移权属及销账处理，未来会取得相关处置价款，本次按公司资产进行评估。明细如下：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		备注
						原值	净值	
1	电子汽车衡	SCS-150	台	1	2003/12	203,014.36	6,090.43	调剂到其他公司
2	圈点字汽车横全电子汽车衡	9-19NO.4A	台	1	2002/05	208,230.05	6,246.90	调剂到其他公司

3) 盘盈账外设备：盘盈设备根据现场勘查可用设备以重置价值评估，部分陈旧设备尚可使用需要维修的设备按二手设备评估，损坏无使用价值的设备按可回收价值评估。明细如下：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	备注
1	储气罐	2/1.1	唐山市锅炉容器厂	台	2	2002/04	账外
2	储气罐	1/0.8	唐山市锅炉容器厂	台	2	2002/04	账外
3	蛟龙	220*3500	唐山胜达机械制造有限公司	台	1	2002/04	账外,坏 报废
4	分析天平	TG328B/TG628A	上海分析仪器有限公司	台	11	2002/04	账外
5	巴兰单盘精密天平	DT-100	北京光学仪器厂	台	2	2002/04	账外
6	玻璃钢冷却塔	N250		台	1	2004/06	账外,坏 报废
7	气箱脉冲袋收尘器	SD32-III	冀东盾石服务公司	台	2	2009/05	账外

5、无形资产包括：土地使用权 3 宗，土地使用权以出让的方式取得，已经办理国有土地使用证，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	准用年限	开发程度	证载面积(m ²)	政府占地后地籍调查表实际面积(m ²)
1	三国用(2000)字第 283 号	三河南区	三河市李旗庄镇京哈公路南侧	2000-12	出让	工业用地	50	三通一平	128,046.67	117,206.67
2	三国用(2000)字第 284 号	三河北区	三河市李旗庄镇京哈公路北侧	2000-12	出让	工业用地	50	三通一平	23,000.00	19,881.30
3	三国用(2000)字第 285 号	三河铁路专线	三河市李旗庄镇东辛店村北	2000-12	出让	铁路专线	50	三通一平	7,133.37	7,133.37
合计									158,180.04	144,221.34

其中：三国用(2000)字第 283 号、三国用(2000)字第 284 号土地部分被政府占用，已经重新测绘，但尚未办理新的土地证。本次评估以地籍调查表土地面积为测算基础。

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。

(三) 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。

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。

(四) 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。

（五） 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国友大正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 9 月 30 日起至 2017 年 9 月 29 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。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2016 年 10 月 18 日。



北京国友大正资产评估有限公司

法定代表人：

[Handwritten signature]

注册资产评估师：



二〇一六年十月十八日