

冀东水泥吉林有限责任公司拟处置部分资产项目

资产评估报告

大正评报字(2016)第 440A 号

(共二册, 第一册)

北京国友大正资产评估有限公司

二〇一六年十一月二十七日



目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托方、产权持有单位和评估报告使用者	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程和情况	10
九、 评估假设	11
十、 评估结论	12
十一、 特别事项说明	12
十二、 评估报告使用限制说明	13
十三、 评估报告日	14
附件	15
一、 与评估目的相对应的经济行为文件	16
二、 委托方与产权持有单位法人营业执照	17
三、 评估对象涉及的主要权属证明资料	18
四、 委托方及产权持有单位承诺函	19
五、 签字注册资产评估师的承诺函	20
六、 评估机构资格证书	21
七、 评估机构法人营业执照副本	22
八、 签字注册资产评估师资格证书	23
九、 资产评估明细表	24

资产评估报告声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的设备资产进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上做出的，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清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性、恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、注册资产评估师与评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

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

五、评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

冀东水泥吉林有限责任公司拟处置部分资产项目

资产评估报告摘要

大正评报字(2016)第 440A 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解释评估结论,应认真阅读评估报告正文。

北京国友大正资产评估有限公司接受冀东水泥吉林有限责任公司的委托,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,对冀东水泥吉林有限责任公司拟处置的部分资产进行了评估。

评估对象和评估范围为冀东水泥吉林有限责任公司申报的部分设备类资产。评估的价值类型为市场价值;评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

评估师履行了必要的评估程序,以设备类资产拆除移地使用为前提,采用成本法进行了评定估算。

至评估基准日,纳入评估范围内的资产评估结果为:人民币 4,619.25 万元(含增值税)。

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 固定资产	4,355.41	4,619.25	263.84	6.06
1-1 机器设备	4,355.41	4,619.25	263.84	6.06
2 资产总计	4,355.41	4,619.25	263.84	6.06

评估师对评估过程中发现的特殊事项在评估报告中进行了特别事项说明，提请评估报告使用者注意。

本评估价值仅为交易对象的含税裸机价值，未考虑完成设备交易需产生的设备拆卸费、运费等相关费用、也未考虑未来异地使用所产生的安装调试费用。

本次评估中未考虑除增值税以外的其他交易税费对评估结果的影响。

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 10 月 31 日起至 2017 年 10 月 30 日止。

本评估报告日为 2016 年 11 月 27 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。

冀东水泥吉林有限责任公司拟处置部分资产项目 资产评估报告正文

大正评报字(2016)第 440A 号

冀东水泥吉林有限责任公司：

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，采用成本法，按照必要的评估程序，对本次评估涉及的设备类资产在 2016 年 10 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、产权持有单位和评估报告使用者

本项目的委托方及产权持有单位为冀东水泥吉林有限责任公司，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：冀东水泥吉林有限责任公司

住 所：吉林市和平街 30 号

注册资本：人民币壹亿叁仟万元

法定代表人：李晓明

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：水泥制造、与水泥相关的技术咨询、技术服务；机械电子设备制造、维修；机械加工；铆焊制作；装卸搬运；建筑材料（不含木材）销售；汽车货物运输、货物配载、水泥用石灰岩开采、销售；余热发电。

2. 历史沿革

冀东水泥吉林有限责任公司(以下简称“冀东吉林公司”)于 2000 年 7 月 26 日取得吉林市工商行政管理局颁发的 220200000001330 号《企业法人营业执照》，原注册资本为人民币 1,000 万元。其中：原股东唐山冀东水泥股份有限公司出资 950 万元，占注册资本的 95%；原股东唐山市丰润区红旗水泥厂出资 50 万元，占注册资本的 5%。

2001年3月16日，吉林公司召开股东会议，决定由唐山冀东水泥股份有限公司增资8008.5万元，由唐山市丰润区红旗水泥厂出资132.8万元，使公司注册资本增加到9141.3万元。此次增资事宜完成后，唐山冀东水泥股份有限公司出资8,958.5万元，占注册资本的98%；唐山市丰润区红旗水泥厂出资182.8万元，占注册资本的2%。

2004年8月15日，吉林公司召开股东会议，研究决定由唐山冀东水泥股份有限公司增加注册资本3858.7万元，使公司注册资本增加到13,000万元。此次增资事宜完成后，唐山冀东水泥股份有限公司出资12,817.2万元，占注册资本的98.59%；唐山市丰润区红旗水泥厂出资182.8万元，占注册资本的1.41%。

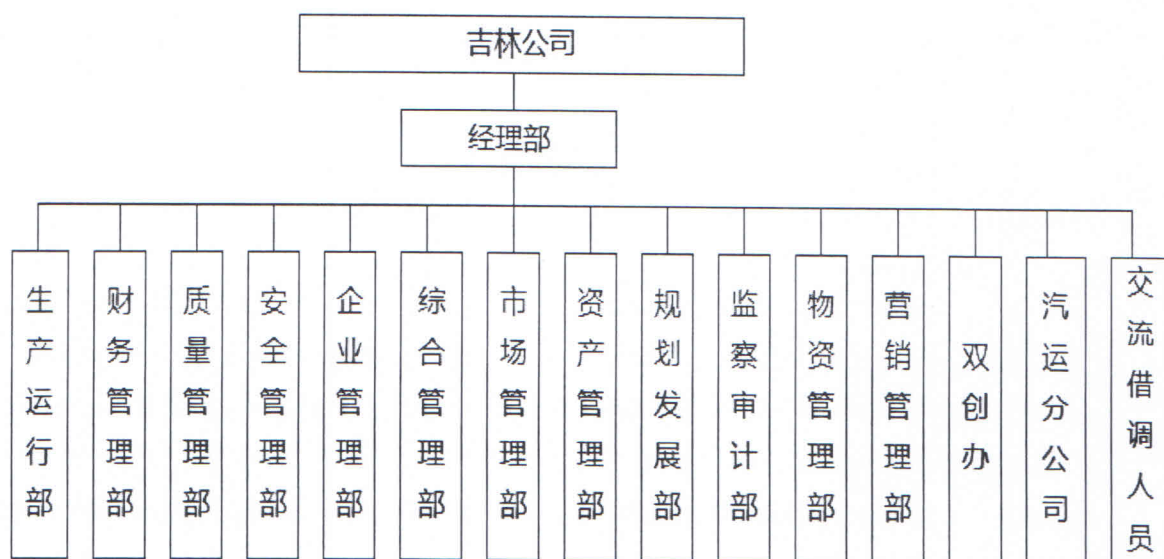
2007年3月8日，吉林公司召开股东会议，决定由唐山冀东水泥股份有限公司全额收购唐山市丰润区红旗水泥厂对冀东水泥吉林有限责任公司的出资182.8万元。此次股权收购完成后，唐山冀东水泥股份有限公司出资13,000万元，占注册资本的100%。

截止评估基准日，吉林公司股权结构如下：

股 东	出资额（万元）	出资比例
唐山冀东水泥股份有限公司	13,000.00	100%

3. 组织机构

目前公司组织架构图如下：



4. 主要经营概况

公司成立以来,已经先后投入了约 11.5 亿元资金,进行了大小几百项技术改造,包括厂内收尘系统更新、改造、四米磨系统的续建、新老水泥磨供料系统改造、水泥高产高细磨系统改造、包装系统改造、发运系统改造及进行的三号窑环保节能改造等,目前熟料系统是具有日产 2500 吨水泥熟料的新型干法水泥窑,年产优质熟料 80 万吨以上。2008 年公司投资近 1 亿元,建设 6000WH 纯低温余热发电项目,进一步降低了成本。2009 年投资近 1 亿 2 千万元建设水泥生产能力为 120 万吨的 4.8*9.5m 闭路带辊压机,2010 年正式投产运行,使得水泥年生产能力达到 220 万吨。

公司主导产品为“盾石”牌水泥系列产品是按国家标准 GB175—2007 组织生产。目前公司主要经营的水泥品种为 Po42.5 与 PSA32.5 水泥,主要用于市政府投入的重点工程建设项目,吉林公司的水泥产品先后承建了长吉铁路、吉图珥高铁等重点工程。

(二) 委托方和产权持有单位之间的关系

委托方及产权持有单位均为冀东水泥吉林有限责任公司。

二、评估目的

因冀东水泥吉林有限责任公司拟处置部分资产事宜,本次对冀东水泥吉林有限责任公司申报的设备类资产进行评估,提供其在评估基准日的市场价值,为冀东水泥吉林有限责任公司拟处置该部分资产提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件:

冀东水泥吉林有限责任公司临时会议《关于处置部分机器设备和存货的决定》(2016 年 10 月 25 日)。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为冀东水泥吉林有限责任公司申报的部分设备类资产。委估资产账面情况见下表:

机器设备	账面价值	43,554,102.69 元
------	------	-----------------

本次评估对象和评估范围与委托的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围的实物资产为设备类资产。设备类资产均安置于冀东水泥吉林

有限责任公司，包括汽轮机、发电机、水泥磨等，共计 118 项，存在拆除即报废资产，设备购置年限较分散，于 1964 至 2012 年间购买，能够满足使用要求。冀东水泥吉林有限责任公司针对申报的全部资产，进行了现场清查，逐项核实。并对申报资产出具了专项说明，承诺产权归冀东水泥吉林有限责任公司所有，权属无异议。

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 10 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

冀东水泥吉林有限责任公司临时会议《关于处置部分机器设备和存货的决定》（2016 年 10 月 25 日）。

（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）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
6. 《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）；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005 年);
8. 《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);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(财政部第 32 号, 2016 年 6 月);
10. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》京国资发[2008]5 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. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号);
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
6. 《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);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
8. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
9. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会[2006]18 号);

(四) 资产权属依据

1. 重要资产购置合同或发票;
2. 其他资产权属证明文件。

(五) 评估取价依据

1. 《2016 机电产品报价手册》机械工业出版社;
2. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号;
3. 产权持有单位提供的资产清单及其他资料;
4. 产权持有单位提供的财务会计方面的资料;
5. 评估人员收集的市场资料;
6. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;
7. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估方法主要包括成本法、收益法和市场法，注册资产评估师执行资产评估业务，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，选用成本法进行评估。

收益法是指通过将委估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。而本次委估资产均为被评估单位的单台设备及部分资产，其不能产生单独的收益，故本次评估不采用收益法进行评估。

市场法是指将评估对象在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。本次评估对象为设备类固定资产，由于其可靠准确的相关可比市场交易案例难以取得，故本次评估不采用市场法进行评估。

成本法是指以被评估资产在评估基准日时全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，估算资产价值的方法。由于本项目主要为设备类资产，因此适用成本法。

根据本次评估目的，按照移地持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常生产经营用的机器设备采用重置成本法评估。

对于拆除报废类设备，以公司申报的设备材质（包含铁、铜、铝）的重量，以基准日废铁、废铜、废铝的价格乘以设备材质重量测算。

评估值 = 重置全价（含税价）× 综合成新率

1) 重置全价的确定

① 机器设备

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

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安调费 + 基础费用 + 其他费用 + 资金成本

由于本次委估设备拆除移地使用，因此未考虑设备的运杂费、安调费、基础费、其他费用和资金成本等。

A. 购置价

主要通过向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。

2) 综合成新率的确定

① 机器设备

综合成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×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) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命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%

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。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

八、评估程序实施过程 and 情况

北京国友大正资产评估有限公司接受冀东水泥吉林有限责任公司的委托，对冀东水泥吉林有限责任公司设备类资产进行评估，评估基准日为2016年10月31日。北京国友大正资产评估有限公司于2016年11月10日拟定评估计划并确定了评估方案，评估工作于2016年11月12日正式开始，2016年11月17日现场工作结束，2016年11月27日出具正式报告。主要评估工作过程如下：

(一) 评估前期准备阶段

1. 与委托方及产权持有单位对本次评估的评估目的、评估范围、评估基准日等评估基本事项协商一致，并与委托方签定《业务约定书》，制定评估工作计划；

2. 配合产权持有单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场核实及评估阶段

1. 听取委托方及产权持有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、固定资产技术状态等情况；

2. 对产权持有单位提供的《资产评估明细表》与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同产权持有单位做出调整；

3. 根据《资产评估明细表》，按资产评估准则的要求，对委估资产进行了全面核实；

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件；

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法；

6. 查阅并收集相关资产的技术资料及验收资料；通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

7. 对评估范围内的资产，在核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、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，与委托方对评估初稿交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）交易假设；

（二）公开市场假设；

（三）资产移地续用假设；

（四）国家现行的宏观经济不发生重大变化；

- (五) 公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化;
- (六) 委估资产权属清晰假设;
- (七) 委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整;
- (八) 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响;

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

在资产移地续用的前提下,至评估基准日 2016 年 10 月 31 日冀东水泥吉林有限责任公司委估资产账面值为 4,355.41 万元,评估值为 4,619.25 万元(含增值税),评估增值 263.84 万元,增值率为 6.06%。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	固定资产	4,355.41	4,619.25	263.84	6.06
1-1	机器设备	4,355.41	4,619.25	263.84	6.06
2	资产总计	4,355.41	4,619.25	263.84	6.06

十一、特别事项说明

(一) 本评估价值仅为交易对象的含税裸机价值,未考虑完成设备交易需产生的设备拆卸费、运费等相关费用,也未考虑未来异地使用所产生的安装调试费用;

(二) 本次评估中未考虑除增值税以外的其他交易税费对评估结果的影响;

(三) 评估程序受到限制的情形

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,而是在假定产权持有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,通过实地勘察做出的判断。

（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订的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；

（三） 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；

（四） 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 10 月 31 日起至 2017 年 10 月 30 日止；

（五） 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 11 月 27 日。

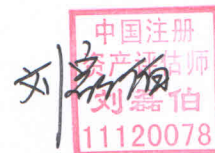


北京国友大正资产评估有限公司

法定代表人：

[Handwritten signature]

注册资产评估师：



二〇一六年十一月二十七日