

天津市建筑材料集团(控股)有限公司拟以股权转让
方式进行混合所有制改革所涉及的
股东全部权益价值项目

评估报告

国融兴华评报字[2017]第 010324 号

(共一册 第一册)



评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2017年12月15日

评估报告目录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	3
一、委托人、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	8
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
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	19
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	29
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
十四、评估机构和资产评估师签章	37
附件	38

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估师北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

天津市建筑材料集团(控股)有限公司拟以股权转让方式进行混改项目评估报告

估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

天津市建筑材料集团(控股)有限公司拟以股权转让

方式进行混合所有制改革所涉及的

股东全部权益价值项目

评估报告摘要

国融兴华评报字[2017]第 010324 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受天津市人民政府国有资产监督管理委员会的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对纳入混改的经模拟审计的天津市建筑材料集团（控股）有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：天津市人民政府国有资产监督管理委员会拟对天津市建筑材料集团(控股)有限公司以股权转让的方式进行混合所有制改革，需要对所涉及的纳入混改范围的天津市建筑材料集团(控股)有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：本项目评估对象为纳入混改评估范围的天津市建筑材料集团（控股）有限公司模拟的股东全部权益价值；纳入混改评估范围为天津市建筑材料集团(控股)有限公司及下属企业 90 户所对应的全部资产和负债。天津建材集团具体包括：流动资产、非流动资产（可供出售的金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、在建工程和递延所得税资产）、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 3 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日 2017 年 3 月 31 日，在持续经营条件下，天津市建筑材料集团(控股)有限公司的总资产账面价值 1,214,863.48 万元，总负债账面价值

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

486,063.13 万元, 股东权益账面价值 728,800.35 万元。经资产基础法评估, 天津市建筑材料集团(控股)有限公司总资产评估价值 1,270,675.60 万元, 评估增值 55,812.12 万元, 增值率 4.59%; 总负债评估价值 486,063.13 万元, 无增减值变化; 股东权益评估价值 784,612.47 万元, 评估增值 55,812.12 万元, 增值率 7.66%。

七、评估结论使用有效期: 本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年, 即从 2017 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 30 日止的期限内有效, 超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、评估特别事项说明:

1、天津市建筑材料集团(控股)有限公司所申报的资产和负债经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 出具了中审亚太审字【2017】010440C-2 号模拟审计报告; 本次评估是在中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计的基础上进行的。

2、本次评估范围内涉及 26 宗国有划拨土地; 根据《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》(国家土地管理局令第 8 号)等有关规定, 天津建材集团进行混合所有制改革涉及原国有划拨土地进行政府作价出资的 26 宗, 土地面积 5,699,845.10 平方米, 在评估设定条件下的出让土地使用权总地价(市场价)为 361,944.43 万元, 按照原用途以作价出资方式投入天津建材集团。

截至到本评估报告出具日, 相关的国有土地产权备案登记尚在进行中, 根据国土资源部、发改委、财政部、住建部等八部门联合印发的《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》“作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度, 依据不动产登记确认权属, 可以转让、出租、抵押”。除天津市水泥实业公司的 3 宗地共计 258164 平方米为原空转土地, 存在需补缴出让金进行现状补办的情况外, 其余 26 宗作价出资土地使用权进行产权备案登记时无需补缴土地出让金。上述 3 宗土地确认评估价值的同时考虑了补缴土地出让金的因素。

3、本次评估范围内的 2 家参股企业天津耀皮玻璃有限公司、天津市兴业龙祥建设工程有限公司评估基准日报表未经审计, 本次评估按企业提供的基准日财务报表账面净资产乘以持股比例确认评估价值。

4、天津建材集团的二级长投单位天津建润钢铁贸易有限公司持有三级单位大同煤矿天建钢铁有限公司股权比例 45.88%，投资成本和账面价值 63,298,210.27 元，基准日审计已全额计提减值准备，账面价值为零；被投资单位大同煤矿天建钢铁有限公司长期亏损、资不抵债，截至评估基准日大同煤矿天建钢铁有限公司净资产为-2,662,638,933.16 元；评估基准日天津建润钢铁贸易有限公司应收大同煤矿天建钢铁有限公司 537,304,572.69 元，其他应收 188,540,000.00 元，合计 725,844,572.69 元，天津建润钢铁贸易有限公司已全额计提坏账准备，考虑到已计提坏账准备及持续经营的因素，本次评估在天津建润钢铁贸易有限公司长期股权投资评估结果中大同煤矿天建钢铁有限公司按零进行确认。

5、天津建材集团部分子公司部分固定资产-房屋建筑物、无形资产-土地使用权、固定资产-车辆存在权属瑕疵，详细统计明细见 08-T-3 房屋建筑物权属瑕疵统计表、08-T-4 车辆权属瑕疵统计表。本次评估结论未考虑瑕疵事项对评估结论的影响，也未考虑基准日后相关资产办理相关权属证件的附加费用。

6、天津建材集团部分子公司部分实物资产存在盘亏、待报废，部分房屋建筑已拆除等瑕疵事项，详细统计明细见附件 08-T-7 盘亏待报废等事项统计表。本次评估结论考虑了以上事项对评估结论的影响。盘亏无实物按零值处理。

7、本次评估过程中，评估人员统计了天津建材集团及下属单位存在对外抵押担保情况，评估结论未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。相关抵押担保明细详见附件 08-T-5 银行担保事项统计表、08-T-6 银行质押贷款统计表。

8、本次评估基准日期后重大事项披露：

(1) 天津建材集团持有可供出售金融资产-北京金隅股份有限公司股票在评估基准日持股数量为 176,154,117.00 股，账面价值为 820,878,185.22 元，评估价值为 833,208,973.41 元。截止 2017 年 9 月 30 日，天津建材集团持有可供出售金融资产-北京金隅股份有限公司股票基准日持股数量为 120,404,399.00 股，评估基准日至 2017 年 9 月 30 日期间陆续出售股票合计 55,749,718.00 股。

(2) 天津建材集团持有二级长投单位天津开泰建筑材料销售有限公司持有天津顺宇置业有限公司 51%股权账面价值 28,690,000.00 元，于 2017 年 4 月

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

25日,由天津阜信资产评估有限公司出具了津阜信评报字(2017)第072号评估报告,在评估基准日2017年02月28日对天津顺宇置业有限公司进行整体评估价值为64,876,700.00元;对应持有天津顺宇置业有限公司51%股权价值为33,087,117.00元。本次按照转让价确认的评估值。

(3)天津建材集团持有三级长投单位金建(天津)置业投资有限责任公司40%股权账面价值126,019,090.83元,于2017年3月16日至2017年4月13日期间在天津产权交易中心挂牌出售,并于2017年4月27日签订了股权转让协议,本次评估金建(天津)置业投资有限责任公司40%股权价值,是以其实际转让价款扣除相关交易费用后为139,720,000.00元作为本次评估价值。

9、此次天津建材集团混合所有制改革前进行过清产核资,但是清产核资的过程中未清理和处置任何资产、未对账面资产进行调账、天津建材集团及其主管单位也未形成文件性的材料,清产核资不影响评估作价。

10、天津建材的二级长投单位环渤海金岸(天津)集团股份有限公司账面核算投资性房地产坐落于天津市河西区解放南路473号,房地产权证编号为房地证津字第103021200796号,土地使用权权利类型为国有建设用地使用权,权利性质为出让,用途为仓储用地,土地使用权独用面积为117,290.4平方米,使用权终止日期为2060年10月28日,在评估基准日2017年3月31日,剩余土地使用权年限为43.60年。

11、天津建材集团所属房产“龙通大厦”(房地证津字第101021509017号)证载建筑面积22,197.48m²。因天津建材集团与中信银行天津分行于2000年9月签订房屋买卖协议,将“龙通大厦”裙楼首层大厅及主体壹层内的壹个卫生间共748.94m²出售给中信银行天津分行,由于中信银行天津分行尚未支付尾款至今双方未办理过户手续,故天津建材集团实际拥有“龙通大厦”建筑面积为21,448.54m²;故本次评估的“龙通大厦”房产价值对应的评估值按照证载面积减掉实际出售的面积计算。

12、天津建材集团二级子公司天津兴明泰塑料制品公司原账面列示可供出售金融资产-固安县如峰塑胶制品有限公司账面余额5,846,991.84元,由于天津兴明泰塑料制品公司已无法对被投资单位实施共同控制或重大影响,故已全额转入其他流动资产——待处理财产损益挂账。本次评估已取得固安县如峰塑胶制品有限

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址:北京市西城区裕民路18号北环中心25层
电话:010-51667811 传真:82253743

天津市建筑材料集团(控股)有限公司拟以股权转让方式进行混改项目评估报告

公司基准日财务报表,本次评估按照账面净资产数额乘以该公司持股比例确认评估价值。天津兴明泰塑料制品有限公司持有固安县如峰塑胶制品有限公司 16% 股权,账面价值 5,846,991.84 元,评估价值 136,881.21 元,评估减值 5,710,110.63 元,评估减值 97.66%。

13、在使用本评估结论时,提请报告使用者关注评估报告中的特别事项。

九、评估报告日:本评估报告日为 2017 年 12 月 15 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。并提请评估报告使用者关注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。

天津市建筑材料集团(控股)有限公司拟以股权转让 方式进行混合所有制改革所涉及的 股东全部权益价值项目

评估报告正文

国融兴华评报字[2017]第 010324 号

天津市人民政府国有资产监督管理委员会：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵方下属企业天津市建筑材料集团（控股）有限公司拟进行混合所有制改革之事宜所涉及的天津市建筑材料集团（控股）有限公司股东全部权益价值在 2017 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、委托人、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估项目的委托人为天津市人民政府国有资产监督管理委员会，被评估单位为天津市建筑材料集团（控股）有限公司。

（一）委托人单位概况

单位名称：天津市人民政府国有资产监督管理委员会

注册地址：和平区南京路 85 号君隆广场 C 座

经济性质：天津市政府直属正局级特设机构

经营期限：永久

主要职能：监管市属经营性国有资产

机构简介：天津市人民政府国有资产监督管理委员会（简称市国资委），为市政府直属正局级特设机构。市政府授权市国资委代表国家履行国有资产出资人职责。天津市人民政府国有资产监督管理委员会为天津市政府直属正局级特设机构；天津市政府授权市国资委代表国家履行国有资产出资人职责。天津市国资委的监管范围是市属经营性国有资产。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况
公司名称：天津市建筑材料集团（控股）有限公司（以下简称“天津建材集团”）

类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：胡景山

注册地址：天津市和平区贵州路 4 号

成立日期：一九九四年十二月二十一日

注册资本：叁拾亿零捌仟贰佰贰拾贰万叁仟肆佰柒拾贰元

营业期限：1994 年 12 月 21 日至长期

经营范围：对市国资委授权范围内的国有资产实施监督管理和资本经营；建筑材料、装饰材料生产、销售；举办境内对外经济技术展览；自有房屋租赁；市场开发服务；进出口业务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

2、历史沿革

天津市建筑材料集团（控股）有限公司前身为天津市建筑材料工业管理局，成立于 1958 年。1994 年 12 月天津市经济体制改革委员会、天津市城乡建设委员会根据《中共天津市委、天津市人民政府关于批转（天津市建筑材料工业管理局机构改革的请示）的通知》（津党（1994）36 号）文件精神，批准天津建材集团改组为天津建筑材料集团总公司，成为国有独资性质的公司制法人实体，负责经营管理授权范围内的全资、控股、参股企业和事业单位的全部国有资产，行使出资者的权利，对天津市人民政府承担国有资产保值增值责任。经天津市国有资产管理局审定，注册资本 30,956.00 万元。

2001 年 5 月天津建材集团经天津市人民政府《关于天津建筑材料集团总公司改制为天津市建筑材料集团（控股）有限公司有关问题的批复》（津政函（2001）69 号）文件批准，改制为天津市建筑材料集团（控股）有限公司。根据文件精神，改制后由天津市城乡建设管理委员会对天津建材集团国有资产运营实施监管，由天津市财政局会同有关部门对授权给天津建材集团经营的国有资产数额进行核定，包括天津建材集团全资、控股、参股企业和事业单位 1999 年度会计报表所列国有资产总额及未核入资本金的土地价值，经审核，授权给天津建材集团经营的国有资产总额为 201,017.00 万元，并以此做为天津建材集团的注册资本

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

金进行工商注册，不再进行注册前的资产评估、验资，由天津市工商局按变更予以办理注册登记手续。

2009年6月根据天津市人民政府《天津市企业国有资产监督管理暂行办法》（天津市人民政府令第88号）和《印发关于进一步完善国有资产监管体制工作方案的通知》（津政发〔2008〕72号）文件精神，按照天津市人民政府国有资产监督管理委员会《关于做好纳入国资委直接监管企业变更国有出资人工作的通知》（津国资企改〔2009〕86号）文件要求，由天津市人民政府国有资产监督管理委员会对天津建材集团实施直接监管、代表天津市人民政府履行出资人职责，天津建材集团对授权范围内的国有资产实施监督管理和资本运营，对天津市人民政府国有资产监督管理委员会承担国有资产保值增值责任。

3、基本概况

天津建材集团是以建筑材料研发及生产、建材及相关产品贸易与物流、房地产开发与经营为三大主业（津国资规划〔2011〕58号），并具有多元化经营业态的综合性大型国有企业集团。集团拥有从事建材产品研发及新型建材建筑设计的科研设计单位，以及与建材制造业相关联的能源贸易、金融担保、仓储物流、房地产开发等企业，形成了独具建材特色的完善配套的现代产业体系。

天津建材集团生产制造业主要产品有：石灰石、水泥、商品混凝土、干拌砂浆、玻璃、建筑门窗及型材、玻纤制品、玻璃钢复合材料制品、塑料建筑管材管件、建筑涂料、建筑节能保温系统材料等。

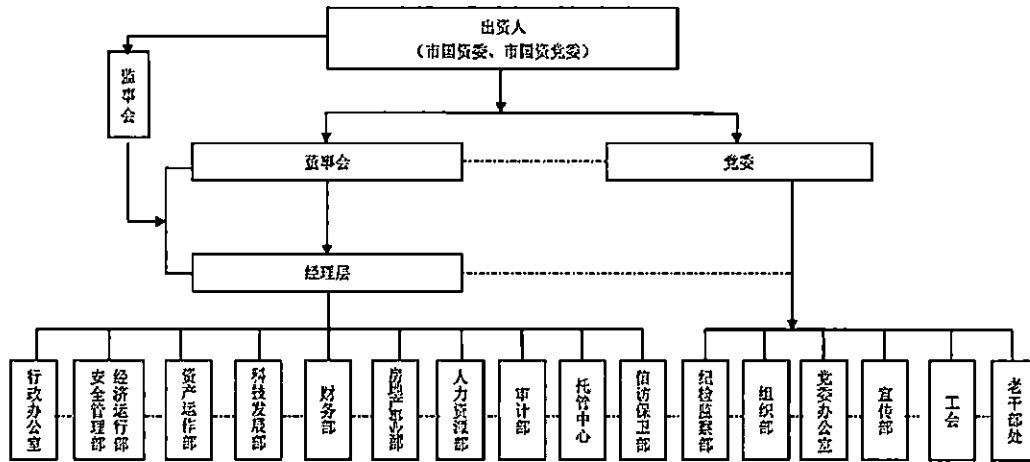
天津建材集团积极推进产业结构调整，重点发展建材商贸物流业。环渤海金岸集团是天津及全国建材流通行业的知名企业，是中国家居市场行业在“新三板”上市的第一家企业。同时，集团积极打造规模化的家居建材北方中心仓储基地项目，加强集团建材物流下游服务业的发展，使产业分布更加合理。

天津建材集团的房地产业以自身土地资源及技术和品牌优势为依托，取得了较大发展。近几年，相继建设了朝阳绿茵、朝阳上品、朝阳北部湾等一批精品住宅小区项目。集团所属天津市新型建筑材料房地产开发公司取得了天津市保障房开发建设资质。

4、公司组织机构及管理体制

天津市建筑材料集团（控股）有限公司

法人治理结构图及内部管理框架



说明：实线表示隶属关系，虚线表示服务、指导、协调与配合关系

5、所属企业基本情况介绍

天津建材集团的长期股权投资账面余额为 6,481,695,826.41 元，减值准备为 0.00 元，账面价值为 6,481,695,826.41 元。二级长期股权投资单位合计为 41 户（家），具体长投明细情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面价值
1	天津市石矿有限公司	100.00	462,452,394.20
2	天津市水泥石矿有限公司	100.00	1,360,361,290.30
3	天津兴明泰塑料制品有限公司	100.00	68,510,009.17
4	天津盛象塑料管业有限公司	15.00	16,940,000.00
5	天津市建筑材料科学研究院有限公司	100.00	161,296,612.16
6	天津天盈新型建材有限公司	52.00	6,500,000.00
7	天津市科垣新型建材有限公司	50.00	1,000,000.00
8	天津天材新业资产管理有限公司	100.00	565,518,423.86
9	天津红光建筑材料有限公司	100.00	46,866,837.16
10	天津新成建筑材料有限公司	100.00	202,608,675.80
11	天津天材建业投资有限公司	100.00	379,511,675.55
12	天材宏业(天津)建筑材料有限公司	100.00	542,598,830.70
13	天津市天材兴辰建材有限公司	100.00	460,498,890.11
14	环渤海金岸(天津)集团股份有限公司	51.66	73,224,684.03
15	天津市天材昊业贸易有限公司	100.00	50,875,942.93
16	天津天材恒业建筑材料有限责任公司	100.00	504,340,982.76
17	天津龙升建筑材料有限公司	100.00	15,760,000.00

18	天津天涂豪邦涂料有限公司	4.21	5,126,700.00
19	天津市天厦门窗有限责任公司	100.00	11,000,000.00
20	天津天涂涂料有限公司	100.00	16,194,127.82
21	天津恒生建筑材料有限责任公司	100.00	37,788,560.16
22	天津市新材房地产开发有限公司	100.00	266,126,614.55
23	天津远洋龙达玻璃制品有限公司	89.95	74,287,251.55
24	天津市津亚市场管理有限公司	100.00	22,509,790.00
25	天津建宇能源发展有限公司	51.00	35,700,000.00
26	天津开泰建筑材料销售有限公司	100.00	184,818,306.37
27	天津博鼎美特进出口有限公司	100.00	34,300,319.54
28	天津横通工贸发展有限公司	49.25	48,700,000.00
29	天津市北方龙丰置业有限责任公司	100.00	47,598,030.00
30	天津市建厦房屋租赁有限公司	100.00	453,338.97
31	天津天材滨汉建筑材料有限责任公司	100.00	64,052,498.42
32	天津市天材辰润建筑材料有限公司	100.00	11,134,789.39
33	天津建润钢铁贸易有限公司	51.00	60,180,000.00
34	天津新鑫门窗有限公司	100.00	5,146,226.68
35	天津远洋玻璃工业有限公司	100.00	92,955,678.22
36	天津汇丰投资担保有限公司	100.00	102,000,000.00
37	天津振兴水泥有限公司	24.09	163,193,204.39
38	天津市兴业龙祥建设工程有限公司	30.00	31,240,677.28
39	天津耀皮玻璃有限公司	25.00	177,684,864.95
40	天津滨海新区建恒晟商贸有限公司	100.00	3,246,546.70
41	天津市天材伟业建筑材料有限公司	100.00	67,393,052.69
42	合计		6,481,695,826.41

6、近三年一期企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

金额单位：万元

财务指标	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/3/31
总资产	796,090.66	852,620.04	801,662.09	1,214,863.49
总负债	479,002.71	542,632.20	479,841.06	486,063.14
股东权益	317,087.95	309,987.83	321,821.03	728,800.35
经营业绩	2014年	2015年	2016年	2017年1-3月
营业收入	1,455.11	1,190.60	1,975.36	36,574.17
利润总额	1,599.18	21,018.55	25,378.46	72,398.66
净利润	1,639.81	17,098.88	18,900.51	56,030.74

注：上述财务报表已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了模拟审计报告，模拟审计报告号为中审亚太审字【2017】010440C-2号。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托人和被评估单位外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被

评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

(四) 委托人与被评估单位关系

天津市建筑材料集团(控股)有限公司是天津市国资委的国有独资企业。

二、评估目的

天津市人民政府国有资产监督管理委员会拟对天津市建筑材料集团(控股)有限公司以股权转让的方式进行混合所有制改革,需要对所涉及的纳入混改范围的天津市建筑材料集团(控股)有限公司股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

该经济行为的批准文件为天津市人民政府国有资产监督管理委员会第 5 次《主任办公会议纪要》,批准日期为 2017 年 6 月 14 日。

纳入混合所有制改革的范围为天津市建筑材料集团(控股)有限公司及下属直接或间接控股及参股企业合计 90 户。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本项目评估对象为纳入混改评估范围的天津市建筑材料集团(控股)有限公司模拟的股东全部权益价值;纳入混改评估范围为天津市建筑材料集团(控股)有限公司及下属企业 90 户所对应的全部资产和负债。

评估范围为截止 2017 年 3 月 31 日经审计的全部资产和负债。资产总额为 12,148,634,870.40 元,其中:流动资产为 4,203,773,715.51 元,非流动资产为 7,944,861,154.89 元;负债总额为 4,860,631,373.69 元,其中:流动负债为 3,057,103,443.71 元,非流动负债为 1,803,527,929.98 元;股东权益总额为 7,288,003,496.71 元。详见下表:

2017 年 3 月 31 日资产负债表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	4,203,773,715.51	四、流动负债合计	3,057,103,443.71
货币资金	556,284,849.20	短期借款	2,243,990,000.00
应收票据	1,000,000.00	应付账款	-

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址:北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话:010-51667811 传真:82253743

应收利息	356,513,394.14	预收款项	-
预付账款	-	应付职工薪酬	1,160,031.83
其他应收款	3,289,975,472.17	应交税费	245,691,417.77
存货	-	应付利息	11,755,535.50
其他流动资产	-	其他应付款	554,506,458.61
一年内到期的非流动资产	-	五、非流动负债合计	1,803,527,929.98
二、非流动资产合计	7,944,861,154.89	长期借款	1,602,809,962.81
可供出售的金融资产	851,255,295.90	递延所得税负债	161,667,656.40
长期股权投资	6,481,695,826.41	预计负债	39,050,310.77
固定资产	6,040,020.67	六、负债总计	4,860,631,373.69
在建工程	1,857,680.00	实收资本（或股本）	3,082,222,467.76
投资性房地产	484,522,519.00	资本公积	3,027,409,707.09
无形资产	84,802,618.00	未分配利润	612,121,967.56
递延所得税资产	34,687,194.91	其他综合收益	484,792,969.17
三、资产总计	12,148,634,870.40	股东权益合计	7,288,003,496.71

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

本项目评估范围内的资产、负债账面价值已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中审亚太审字【2017】010440C-2号模拟审计报告。

（二）主要资产概况

纳入评估范围的主要资产包括：货币资金、可供出售的金融资产、长期股权投资、固定资产、投资性房地产及无形资产等，其类型及特点如下：

1、货币资金账面价值为 556,284,849.20 元，主要为银行存款。

2、可供出售的金融资产账面价值为 851,255,295.90 元，主要是建材集团持有的 176,154,117 股北京金隅股份有限公司流通股股票及持股比例低于 20% 的参投企业。其他参投企业合计为 6 户。

3、长期股权投资主要是建材集团持股比例为 20% 以上长期股权投资单位，长期股权投资明细单位合计 41 户。

4、固定资产账面价值为 6,040,020.67 元，主要为房屋建筑物及设备类资产。其中房屋建筑物为 6 套西院别墅，电子设备共计 16（台）套，主要是办公家具及电脑等办公设备；运输设备共计 8 辆，为本田轿车和奥迪轿车等，供职员出行及办公使用。

5、投资性房地产账面价值为 484,522,519.00 元，主要为建材集团自建的龙通大厦，建筑面积合计为 21,448.54 m²。

6、在建工程账面价值为 1,857,680.00 元,主要建材集团目前正在搭建的财务联动管控平台。

7、无形资产账面价值为 84,802,618.00 元,主要为四宗土地,面积合计 89,765.10 m²。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业申报的账面记录的无形资产为 4 宗土地使用权。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

涉及的资产主要为天津建材集团下属三级公司的一家长期股权投资,为二级长投单位天津开泰建筑材料销售有限公司持有天津顺宇置业有限公司 51% 股权,由天津阜信资产评估有限公司出具了津阜信评报字(2017)第 072 号评估报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求,结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约,本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下,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

(一) 本项目评估基准日为 2017 年 3 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则,由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中,评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等,均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

1、天津市人民政府国有资产监督管理委员会第 5 次《主任办公会议纪要》;

2、资产评估业务约定书。

(二) 法规依据

1、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令）；

2、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第【2003】378 号令）；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过）；

4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；

5、《国务院办公厅转发财政部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》（国务院办公厅文件国办发[2001]102 号）；

6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；

7、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第 3 号）；

8、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；

9、《中华人民共和国资产评估法》；

10、《中华人民共和国公司法》；

11、《中华人民共和国担保法》；

12、《中华人民共和国证券法》

13、《中华人民共和国物权法》；

14、《中华人民共和国企业所得税法》；

15、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；

16、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

17、中华人民共和国标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2016)；

18、《中华人民共和国土地管理法》；

19、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

20、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

21、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

22、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

- 23、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 24、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 25、《天津市土地管理条例》（自 2007 年 3 月 1 日起施行）；
- 26、《天津市人民政府关于印发天津市国有建设用地有偿使用办法的通知》（津政发[2014]6 号，自发布之日起 2014 年 2 月 26 日起施行，有效期 5 年）；
- 27、《2009 年天津市中心城区土地级别与基准地价更新成果报告》（2011 年 3 月发布并施行）；
- 28、《机动车强制报废标准规定》（2013 年 5 月 1 日起施行）；
- 29、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 30、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
- 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35 号）；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36 号）；
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37 号）；
- 10、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 15、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 19、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 20、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
- 21、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号）。

（四）产权依据

- 1、房屋所有权证；

- 2、土地使用权证；
- 3、机动车辆行驶证；
- 4、主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- 5、委托人及被评估单位承诺函；
- 6、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

(五) 取价依据

1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2003]206号；

2、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文；

3、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)；

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、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857号)；

6、《房屋完损等级及评定标准》(原城乡建设环境保护部城住字[1984]第678号)；

7、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

8、《天津工程造价信息》2017年第一期；

9、2012年《天津市建筑工程预算基价》；

10、2012年《天津市安装工程预算基价》；

11、《天津市建筑安装工程造价估算经济指标》DBD29-941-2015；

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、《资产评估报告常用数据与参数手册》；

14、被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；

15、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

16、企业提供的财务报表、模拟审计报告等相关财务资料；

17、企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；

- 18、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 19、万德系统提供的相关行业统计数据；
- 20、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、以及相关协议、合同书、发票等财务资料；
- 21、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
- 22、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字【2017】010440C-2号模拟审计报告；
- 2、被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

1、评估方法简介

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、资产基础法、市场法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。资产基础法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值；是指在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。

2、评估方法选择

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

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。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此，本次评估适用收益法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。由于国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在资产规模和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度较大；实际操作中，市场法评估往往受到一些因素制约，如交易市场不活跃、交易案例较少，相关参数较难取得，使得交易可比性差；故本次评估未采用市场法。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收利息和其他应收款等。

（1）货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

（2）应收票据：应收票据已核实后的账面价值确认评估值。

（3）其他应收款：评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具

体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

(4) 应收利息：应收利息以核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

(1) 可供出售的金融资产：该科目主要核算持股比例低的长期股权投资。对于可以取得基准日报表的公司采用基准日财务报表所有者权益乘以持股比例确认评估值，对于无法取得基准日报表的公司按照账面值确认评估价值。

(2) 根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

1) 对于全资子公司及控股子公司采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

2) 对于不具有控股权的部分参股企业采用报表净资产乘以持股比例确认评估值。

(3) 投资性房地产

采用比较法和收益法分别求取估价对象非居住房地产的市场价值。将比较法和收益法结果赋予一定的权重，得到估价对象在价值时点的市场价值。

1) 运用比较法进行测算的基本公式为：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2) 运用收益法进行测算的基本公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：V——房地产在价值时点的收益价值；

A——净收益；

Y——房地产的报酬率；

g——一年净收益递增率

n——房地产的收益年期。

(4) 固定资产

1) 房屋建筑物

本次评估的房屋建筑采用市场法评估。采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。市场法的基本思路：

①根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区位状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

②修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格指数/实际成交价格指数

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数

区域状况修正系数=区域状况价格指数/可比实例区域状况价格指数

实物状况修正系数=实物状况价格指数/可比实例实物状况价格指数

权益状况修正系数=权益状况价格指数/可比实例权益状况价格指数

③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

④评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估价值。

2) 设备

本次评估中根据评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用成本法和市场法进行评估。

2.1) 车辆

①重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行

不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、运杂费、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：购置附加税=购置价/(1+17%)×10%

②成新率的确定

依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。无使用年限限制的车辆以车辆行驶里程确定成新率，有使用年限限制的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理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。

年限成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

2.2) 电子设备

①重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价；对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

②成新率的确定

电子设备的成新率主要依据设备的经济使用年限确定。

年限成新率=(1-实际已使用年限/经济使用年限)×100%。

(5) 在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。纳入评估范围的无形资产为用友软件集团联动远程系统，预计安装调试在 2017 年年底完成。本次评估根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以核实后的账面值作为评估价。

(6) 无形资产

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)(以下简称《规程》)的 6.1 条、6.2 条、6.3 条、6.4 条、6.5 条规定，土地评估的主要估价方法有市场比较法、

收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法(基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法)。具体计算公式如下:

1. 市场比较法

计算公式为: $P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

式中:

P——待估宗地价格;

P_b ——比较实例价格;

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数;

B——待估宗地估价期日地价指数除以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除以比较实例宗地区域因素条件指数;

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数;

E——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例宗地使用年期修正指数。

2. 成本逼近法

计算公式为: $P=E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$

$$=P_E + R_3$$

式中:

P——待估宗地价格;

E_a ——土地取得费;

E_d ——土地开发费;

T——税费;

R_1 ——利息;

R_2 ——利润;

R_3 ——土地增值;

P_E ——土地成本价格。

(7) 递延所得税资产

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因,为补提往来款的坏账准备、固定资产减值准备、可供出售金融资产减值准备、长期股权投资减值准备及预提费用的土地租金而形成,根据往来款、固定资产、可供出售金融资产、长期股权投资及预提费用评估情况进行评估。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

(三) 收益法简介

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用企业现金流模型。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

根据现场调查结果以及天津建材集团的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法(DCF)，估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

有息负债：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、长期借款和长期应付款等。

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

1、评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1}$$

式中：P：为公司经营性资产的评估价值；

A_i : 为公司未来第 i 年的净现金流量;

A_{10} : 为未来第 $N1$ 年以后永续等额净现金流量;

R : 为折现率;

$(1+R)^{-i}$: 为第 i 年的折现系数。

本次评估,使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+借款利息(税后)-资本性支出-净营运资金变动

根据天津建材集团的经营历史以及未来市场发展情况等,测算其未来预测期内的企业自由现金流量。其次,假定预测期后,天津建材集团仍可持续经营一个较长的时期。在这个时期中,其收益保持预测期内最后一年的等额自由现金流量。最后,将两部分的自由现金流量进行折现处理加和,得到经营性资产价值。

2、折现率的确定

本次评估,根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素,采用资本资产定价模型(CAPM)和资本加权平均成本(WACC)确定折现率 R 。

资本加权平均成本(WACC)的计算公式为:

$$R = [E / (E+D)] \times Re + [D / (E+D)] \times Rd \times (1-T)$$

式中: E : 权益的市场价值;

D : 债务的市场价值;

Re : 权益资本成本,按资本资产定价模型(CAPM)计算;

Rd : 债务资本成本,按有息债务利率计算;

T : 被评估单位的所得税率。

其中: 权益资本成本计算公式为:

$$Re = Rf + \beta (Rm - Rf) + \Delta$$

式中: Rf : 目前的无风险利率;

β : 权益的系统风险系数;

$(Rm - Rf)$: 市场风险溢价;

Δ : 企业特定风险调整系数。

（四）评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，天津建材集团对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人签订资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解企业所处的行业信息、经营模式、人力资源情况等。并核实评估范围内的实物资产包括房屋建筑的实物及产权文件核验、设备的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、预测数据、资产权属证明材料、市场价格信息、行业信息、经营规划等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

4、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

5、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

6、假设被评估单位未来期间涉及的重大经营计划能如期完成并达到预期经营成果。

7、假设被评估单位在未来的经营期内，其各项期间费用将保持其近几年的变化趋势，与生产经营能力相适应。

8、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9、本次评估的假定是持续经营，因此本次评估采用永续的方式对现金流进行预测，即预测期限为无限期。

10、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估师将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截止评估基准日 2017 年 3 月 31 日，天津市建筑材料集团（控股）有限公司模拟的股东全部权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结论

截止评估基准日 2017 年 3 月 31 日，在持续经营条件下，天津市建筑材料集团（控股）有限公司的总资产账面价值 1,214,863.48 万元，总负债账面价值 486,063.13 万元，股东权益账面价值 728,800.35 万元。经资产基础法评估，天津市建筑材料集团（控股）有限公司总资产评估价值 1,270,675.60 万元，评估增

值 55,812.12 万元，增值率 4.59%；总负债评估价值 486,063.13 万元，无增减值变化；股东权益评估价值 784,612.47 万元，评估增值 55,812.12 万元，增值率 7.66%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：天津市建筑材料集团(控股)有限公司

单位：人民币万元

项目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产	420,377.37	420,377.37	-	-
非流动资产	794,486.11	850,298.23	55,812.12	7.02
可供出售的金融资产	85,125.53	87,509.67	2,384.14	2.80
固定资产	604.00	3,249.38	2,645.38	437.98
长期股权投资	648,169.58	698,000.06	49,830.48	7.69
投资性房地产	48,452.25	48,452.25	-	-
无形资产	8,480.26	9,432.38	952.12	11.23
在建工程	185.77	185.77	-	-
递延所得税资产	3,468.72	3,468.72	-	-
资产总计	1,214,863.48	1,270,675.60	55,812.12	4.59
流动负债	305,710.34	305,710.34	-	-
非流动负债	180,352.79	180,352.79	-	-
负债总计	486,063.13	486,063.13	-	-
股东权益	728,800.35	784,612.47	55,812.12	7.66

评估结论详细情况见评估明细表。

经资产基础法评估，天津市建筑材料集团（控股）有限公司模拟的股东全部权益价值为 784,612.47 万元。

（二）收益法评估结论

截止评估基准日 2017 年 3 月 31 日，在持续经营前提下，经收益法评估，天津市建筑材料集团(控股)有限公司股东全部权益价值的评估结果为 697,284.71 万元，减值 31,515.63 万元，减值率 4.32%。

（三）评估结果的确定

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 87,327.76 万元，差异率 11.13%。收益法侧重企业未来的收益，是在预期企业未来收益基础上做出的，而资产基础法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法指以天津建材集团评估基准日的资产负债表为基础，其中涉及的各项资产的价值本次评估根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，并充分考虑各项资产中影响其价值的现有因素、企业所承担的负债情况等。即资产基础法实际上是通过对企业账面价值的整体评估得到企业价值。本次评估对象天津建材集团是一个仅进行投资管理而且拥有不动产的控股企业，结合本次评估目的及天津建材集团资产负债情况，资产基础法的评估结论客观依据较强。

收益法是指将被评估企业的预期未来收益以一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益现值法是以决定企业内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价企业价值，反应了企业对于所有者具有价值的本质方面。本次评估对象天津建材集团的收益法模型中未考虑其集团资金调配功能产生的利息差现金流情况，未在财务报表上出现的资产；如企业的管理效率、自创商誉、人力资源等无形资产，本次收益法也无法全覆盖的体现及包含。

本次评估在综合考虑了不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，基于本次评估的目的与被评估单位的状况，认为采用资产基础法的结果更能客观反映出天津市建筑材料集团（控股）有限公司模拟的股东全部权益价值，所以，本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据，即天津市建筑材料集团（控股）有限公司模拟的股东全部权益价值为 784,612.47 万元。

本次评估天津建材集团股东全部权益价值时，未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

以下事项并非天津建材集团评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、天津建材集团部分子公司部分固定资产-房屋建筑物、无形资产-土地、固定资产-车辆存在权属瑕疵，详细统计明细见附件 08-T-2 土地权属瑕疵统计表、08-T-3 房屋建筑物权属瑕疵统计表、08-T-4 车辆权属瑕疵统计表。本次评估结论未考虑瑕疵事项对评估结论的影响，也未考虑基准日后相关资产办理相关权属证

件的附加费用。

2、天津建材集团所属房产“龙通大厦”（房地证津字第 101021509017 号）证载建筑面积 22,197.48 m²。因天津建材集团与中信银行天津分行于 2000 年 9 月签订房屋买卖协议，将“龙通大厦”裙楼首层大厅及主体壹层内的壹个卫生间共 748.94 m²出售给中信银行天津分行，由于中信银行天津分行尚未支付尾款至今双方未办理过户手续，故天津建材集团实际拥有“龙通大厦”建筑面积为 21,448.54 m²；故本次评估的“龙通大厦”房产价值对应的评估值按照证载面积减掉实际出售的面积计算。

3、天津建材集团二级子公司天津兴明泰塑料制品公司原账面列示可供出售金融资产-固安县如峰塑胶制品有限公司账面余额 5,846,991.84 元，由于天津兴明泰塑料制品公司已无法对被投资单位实施共同控制或重大影响，故已全额转入其他流动资产——待处理财产损益挂账。本次评估已取得固安县如峰塑胶制品有限公司基准日财务报表，本次评估按照账面净资产数额乘以该公司持股比例确认评估价值。天津兴明泰塑料制品有限公司持有固安县如峰塑胶制品有限公司 16% 股权，账面价值 5,846,991.84 元，评估价值 136,881.21 元，评估减值 5,710,110.63 元，评估减值 97.66%。

（二）盘亏、报损、待处理资产明细

天津建材集团部分子公司部分实物资产存在盘亏、待报废，部分房屋建筑已拆除等瑕疵事项，详细统计明细见附件 08-T-7 盘亏待报废等事项统计表。本次评估结论考虑了以上事项对评估结论的影响。盘亏无实物按零值处理。

（三）抵押、担保、租赁及其或有负债等事项

本次评估过程中，评估人员统计了天津建材集团及下属单位存在对外抵押担保情况，评估结论未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。相关抵押担保明细详见附件 08-T-5 银行担保事项统计表、08-T-6 银行质押贷款统计表。

（四）国有划拨土地作价出资等事项

本次评估范围内涉及 26 宗国有划拨土地；根据《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（国家土地管理局令第 8 号）等有关规定，天津建材集团

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

进行混合所有制改革涉及原国有划拨土地进行政府作价出资的 26 宗，土地面积 5,699,845.10 平方米，在评估设定条件下的出让土地使用权总地价（市场价）为 361,944.43 万元，按照原用途以作价出资方式投入天津建材集团。

截至到本评估报告出具日，相关的国有土地产权备案登记尚在进行中，根据国土资源部、发改委、财政部、住建部等八部门联合印发的《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》“作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度，依据不动产登记确认权属，可以转让、出租、抵押”。除天津市水泥实业公司的 3 宗地共计 258164 平方米为原空转土地，存在需补缴出让金进行现状补办的情况外，其余 24 宗作价出资土地使用权进行产权备案登记时无需补缴土地出让金。上述 3 宗土地确认评估价值的同时考虑了补缴土地出让金的因素。

（五）部分参股企业账面价值未经审计等事项

本次评估范围内的 2 家参股企业天津耀皮玻璃有限公司、天津市兴业龙祥建设工程有限公司评估基准日报表未经审计，本次评估按企业提供的基准日财务报表账面净资产乘以持股比例确认评估价值。

（六）下属子公司评估特殊处理披露事项

1、天津建材集团的二级长投单位天津建润钢铁贸易有限公司持有三级单位大同煤矿天建钢铁有限公司股权比例 45.88%，投资成本和账面价值 63,298,210.27 元，基准日审计全额计提减值准备，账面价值为零；被投资单位长期亏损、资不抵债，截至评估基准日大同煤矿天建钢铁有限公司净资产为 -2,662,638,933.16 元；评估基准日天津建润钢铁贸易有限公司应收大同煤矿天建钢铁有限公司 537,304,572.69 元，其他应收 188,540,000.00 元，合计 725,844,572.69 元，天津建润钢铁贸易有限公司已全额计提坏账准备，考虑到已计提坏账准备及持续经营的因素，本次评估在天津建润钢铁贸易有限公司长期股权投资评估结果中按零进行确认。

2、天津建材的二级长投单位环渤海金岸（天津）集团股份有限公司账面核算投资性房地产坐落于天津市河西区解放南路 473 号，房地产权证编号为房地证津字第 103021200796 号，土地使用权权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为仓储用地，土地使用权独用面积为 117,290.4 平方米，使用权

终止日期为 2060 年 10 月 28 日；截止评估基准日 2017 年 3 月 31 日，剩余土地使用权年限为 43.6 年。

(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事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项。

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

4、本次评估基准日期后重大事项披露：

(1)天津建材集团持有可供出售金融资产-北京金隅股份有限公司股票在评估基准日持股数量为 176,154,117.00 股，账面价值为 820,878,185.22 元，评估价值为 833,208,973.41 元。截止 2017 年 9 月 30 日，天津建材集团持有可供出售金融资产-北京金隅股份有限公司股票基准日持股数量为 120,404,399.00 股，评估基准日至 2017 年 9 月 30 日期间陆续出售股票合计 55,749,718.00 股。

(2)天津建材集团持有二级长投单位天津开泰建筑材料销售有限公司持有天津顺宇置业有限公司 51%股权账面价值 28,690,000.00 元，于 2017 年 4 月 25 日，由天津阜信资产评估有限公司出具了津阜信评报字(2017)第 072 号评估报告，在评估基准日 2017 年 02 月 28 日对天津顺宇置业有限公司进行整体评估价值为 64,876,700.00 元；对应持有天津顺宇置业有限公司 51%股权价值为 33,087,117.00 元。本次按照转让价确认的评估值。

(3)天津建材集团持有三级长投单位金建（天津）置业投资有限责任公司 40%股权账面价值 126,019,090.83 元，于 2017 年 3 月 16 日至 2017 年 4 月 13 日期间在天津产权交易中心挂牌出售，并于 2017 年 4 月 27 日签订了股权转让协议，本次评估金建（天津）置业投资有限责任公司 40%股权价值，是以其实际转让价款扣除相关交易费用后为 139,720,000.00 元作为本次评估价值。

(八) 需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、完整性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任；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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估师的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、天津市建筑材料集团(控股)有限公司所申报的资产和负债已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了中审亚太审字【2017】010440C-2号模拟审计报告。本次评估是在中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计的基础上进行的。

4、本次天津建材集团混合所有制改革前进行过清产核资，但是清产核资的过程中未清理和处置任何资产、未对账面资产进行调账、天津建材集团及其主管单位也未形成文件性的材料，清产核资不影响评估作价。

5、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业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知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7、本评估结论由北京国融兴华资产评估有限责任公司出具。受评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

8、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，北京国融兴华资产评估有限责任公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2017 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。


(四) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得天津建材集团书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 本报告复印无效，未加盖北京国融兴华资产评估有限责任公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 12 月 15 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

评估机构法定代表人: 

资产评估师: 

资产评估师: 

北京国融兴华资产评估有限责任公司
2017年12月15日
