

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

冀东发展集团有限责任公司及  
唐山冀东水泥股份有限公司拟转让  
金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司  
股权项目涉及的金隅冀东（唐山）混凝土  
环保科技集团有限公司股东全部权益价值  
**资产评估报告**

大正评报字(2019)第 008A 号

(共八十册, 第一册)

北京国友大正资产评估有限公司

二〇一九年三月一日



# 目 录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	17
一、 委托人及被评估单位概况 .....	17
二、 评估目的 .....	24
三、 评估对象和评估范围 .....	25
四、 价值类型 .....	26
五、 评估基准日 .....	26
六、 评估依据 .....	26
七、 评估方法 .....	30
八、 评估程序实施过程和情况 .....	41
九、 评估假设 .....	43
十、 评估结论 .....	44
十一、 特别事项说明 .....	46
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	59
十三、 资产评估报告日 .....	59
十四、 签名盖章 .....	60
附件 .....	61
一、 与评估目的相对应的经济行为文件 .....	62
二、 被评估单位专项审计报告 .....	63
三、 委托人与被评估单位法人营业执照 .....	64
四、 委托人和其他相关当事人的承诺函 .....	65
五、 签名资产评估师的承诺函 .....	66
六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件 .....	67
七、 评估机构法人营业执照副本 .....	68
八、 负责评估业务的资产评估师资格证明文件 .....	69
九、 资产评估委托合同 .....	70
十、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因 .....	71

## 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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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。

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

七、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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

九、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。

**冀东发展集团有限责任公司及  
唐山冀东水泥股份有限公司拟转让  
金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司  
股权项目涉及的金隅冀东（唐山）混凝土  
环保科技集团有限公司股东全部权益价值**

**资产评估报告摘要**

大正评报字(2019)第 008A 号

**重要提示**

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京国友大正资产评估有限公司接受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的委托，按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对因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拟转让金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司股权事宜涉及的金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司的股东全部权益进行了评估。

1、评估目的：对金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限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，为冀东发展集团有限责任公司和唐山冀东水泥股份有限公司拟转让金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司股权提供价值参考。

2、评估对象及评估范围：评估对象为金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司的股东全部权益价值；评估范围为金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司的全部资产及负债。

3、评估基准日：2018年6月30日

4、评估价值类型：市场价值；

## 5、评估方法：资产基础法和市场法

6、评估结论：评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营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。根据本次评估目的和评估方法使用数据的质量和数量，经过综合分析，将资产基础法的评估结论作为本资产评估报告的最终结论。

在持续经营前提下，至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司纳入评估范围内的股东全部权益账面值为 84,023.62 万元，评估值为 23,705.01 万元，评估减值 60,318.61 万元，减值率为 71.79%。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	217,751.08	183,438.98	-34,312.10	-15.76
2 非流动资产	81,121.39	55,114.88	-26,006.51	-32.06
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	74,346.89	46,453.05	-27,893.84	-37.52
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	3,791.29	5,245.14	1,453.85	38.35
9 在建工程	3.63	3.24	-0.39	-10.74
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	847.13	1,281.00	433.87	51.22
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	70.09	70.09	-	-
18 递延所得税资产	2,062.36	2,062.36	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	<b>298,872.47</b>	<b>238,553.86</b>	<b>-60,318.61</b>	<b>-20.18</b>
21 流动负债	214,838.39	214,838.39	-	-
22 非流动负债	10.46	10.46	-	-
23 负债合计	<b>214,848.85</b>	<b>214,848.85</b>	-	-
24 所有者权益	<b>84,023.62</b>	<b>23,705.01</b>	<b>-60,318.61</b>	<b>-71.79</b>

## 7、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。其中：

(1) 根据金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司提供的关于历史遗留问题企业的处理方案，计划于基准日后对北京永丰伟业混凝土有限责任公司、北京虎跃混凝土有限公司、北京中建宏福混凝土有限公司、北京城五混凝土有限公司、北京城乡混凝土有限公司、天津汉沽冀东彩虹混凝土有限公司、湖南盾石混凝土有限责任公司、陕西西咸新区冀东混凝土有限公司和湖南广厦新型建材有限公司进行注销清算，对北京空港通和混凝土有限公司进行破产清算。其中对于上述全资关停企业，混凝土集团对其长期股权投资单位发生的债权按照自主清算退出方式考虑评估风险损失，即目标公司优先偿还外部债务，不足部分通过混凝土集团豁免债务方式予以处理；对于非全资企业以及长期股权投资单位对应股东全部权益为负数，且存在混凝土集团向长期股权投资单位发生债权的，其债权按照公司法要求履行破产清算程序考虑评估风险损失。对于混凝土集团对上述企业所发生的债权，按照上述处理方式考虑评估风险损失。其中债权评估风险损失按照以下原则确认：

①若被投资公司股东全部权益评估值为负数，存在混凝土集团对长期股权投资单位的债权，且长期股权投资单位属于自主清算退出（即目标公司优先偿还外部债务，不足部分通过混凝土集团豁免债务方式予以处理）的，则该项债权评估风险损失以被投资公司股东全部权益评估值与对长期股权投资单位债权负值的孰高原则确定；②若被投资公司股东全部权益评估值为负数，存在混凝土集团对长期股权投资单位的债权，且不属于自主清算退出的（其中含非注销但资不抵债的长期股权投资单位），其债权参照公司法规定的破产清算程序考虑评估风险损失，评估风险损失以被投资公司股东全部权益评估值与对长期股权投资单位债权应分摊潜亏金额负值的孰高原则确定。

(2) 根据现场勘查以及委托人介绍，金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司属于北京城乡混凝土有限公司的法定控股股东，但实际操作中，合作方北京宝通宸投资运营有限公司控制北京城乡混凝土有限公司的日常经营，本次评估，由于北京宝通宸投资运营有限公司不配合，北京城乡混凝土有限公司无法进行现场勘查、评估、

审计，考虑混凝土市场环境且被评估单位属于制造型企业，长期股权投资评估值根据基准日时点被投资单位未经审计的账面净资产乘以投资比例计算确定。如果按照正常评估程序进行整体评估会与本次估值结果存在差异，本次无法量化该差异对估值结果的影响，特提请报告使用者注意。

(3) 根据现场勘查以及委托人介绍，子公司长春冀东水泥混凝土有限公司属于长春轻轨冀东混凝土有限公司的参股股东，长春冀东水泥混凝土有限公司与长春市轨道交通集团有限公司合作运营长春轻轨冀东混凝土有限公司，但实际操作中，长春市轨道交通集团有限公司属于控股股东，本次评估，由于合作方长春市轨道交通集团有限公司不配合，长春市轨道交通集团有限公司无法进行现场勘查、评估、审计，考虑混凝土市场环境且被评估单位属于制造型企业，长期股权投资评估值根据基准日时点被投资单位未经审计的账面净资产乘以投资比例计算确定。如果按照正常评估程序进行整体评估会与本次估值结果存在差异，本次无法量化该差异对估值结果的影响，特提请报告使用者注意。

#### (4) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债

事项内容	涉诉风险损失(元)	截至评估基准日情况	基准日期后变动情况	备注
河北华兴基础工程有限公司-涉及金额 36897.5 元	36,897.50	遗留案件，已民事调解，预计年底回款。	遗留案件，已民事调解，1 月份付款 0.4 万元，还剩尾款 3.28975 万元，预计 6 月前清回欠款。	应收账款
唐山市市政建设总公司-涉及金额 3766712.51 元	3,766,712.51	预计 9 月份回款	于 10 月底已清回全部货款	应收账款
唐山市鑫海房地产开发有限公司-涉及金额 65000 元	65,000.00	遗留案件，2013 年 6 月判决生效，已过执行诉讼时效。	遗留案件，2013 年 6 月判决生效，已过执行诉讼时效，已报呆坏账。	应收账款
唐山大陆都市农庄有限公司(大陆都市农庄)-涉及金额 1629477.5 元	1,629,477.50	遗留案件，已诉讼，无可执行财产，(2016)冀 02 执 2373 号之四民事裁定书已经注明该公司没有可供执行财产。	遗留案件，已诉讼，无可执行财产，已报呆坏账。	应收账款
唐山大陆房地产开发有限公司(乡居假日)-涉及金额 379222 元	379,222.00	遗留案件，该公司涉诉 96 件，上失信 3 件，被执行案件 17 件，无	遗留案件，该公司涉诉 96 件，上失信 3 件，被执行案件 17 件，无可执行财产，已报呆坏	应收账款

事项内容	涉诉风险损失(元)	截至评估基准日情况	基准日期后变动情况	备注
		可执行财产。	账。	
唐山港东房地产开发有限公司-涉及金额 6801152.5元	6,527,790.31	已诉讼, 拍卖过程中。	已封到房产, 正在请示集团是否抵顶	应收账款
江西昌厦建设工程集团公司/江西昌厦建设工程集团公司唐山分公司-涉及金额 982182.5元	982,182.50	已和解, 每月回款中, 预计 2019 年 3 月份全部清回。	已和解, 每月回款中, 2019 年 3 月底清回欠款。	应收账款
宿迁中厦建设工程有限公司-涉及金额 310605元	310,605.00	遗留案件, 胜诉之后一直催要货款, 但是该公司拒不履行。	遗留案件, 胜诉之后一直催要货款, 但是该公司拒不履行, 涉及多起执行案件, 已报呆坏账。	应收账款
华宸建设集团唐山鑫鑫建筑工程有限公司/唐山乾锋房地产开发有限公司-涉及金额 9434406元	9,433,086.00	遗留案件, 已诉讼, 无可执行财产, 该公司涉案 80 件, 被上失信 3 件, 被执行案件 4 件, 现在案件处于终结状态。	遗留案件, 已诉讼, 无可执行财产, 该公司涉案 80 件, 被上失信 3 件, 被执行案件 4 件, 现在案件处于终结状态。已报呆坏账。	应收账款
河北全新建设工程集团有限公司/唐山正浩房地产开发有限公司-涉及金额 3110900元	3,110,900.00	已诉讼, 执行中, 该法人在监狱中, 工程现在烂尾中, 没有可供执行财产。	已诉讼, 执行中, 该法人在监狱中, 工程现在烂尾中, 没有可供执行财产, 已报呆坏账。	应收账款
中天建设集团有限公司-涉及金额 26547元	13,273.50	存在异议, 对方拒不履行生效判决书。	存在异议, 对方拒不履行生效判决书, 继续催要剩余欠款, 预计 6 月底清回。	应收账款
通州建总集团有限公司河北分公司/唐山建科房地产开发有限公司-涉及金额 462690元	138,807.00	已判决, 二审过程中。	已判决, 二审胜诉, 查封该公司一套 80 多平米房产, 下一步立执行案件, 进行拍卖程序。	应收账款
江苏昱诚建设有限公司-涉及金额 469240元	227,212.00	一审我方胜诉, 对方不服, 对方上诉, 二审中。	一审我方胜诉, 对方不服, 对方上诉, 二审发还, 一审重审。	应收账款
唐山市丰润区新城建筑安装工程有限公司-涉及金额 2908601.9元	2,908,601.90	假章, 涉刑事案件。	假章, 涉刑事案件, 已报呆坏账。	应收账款
唐山银泉房地产开发有限公司-涉及金额 224777.5元	224,777.50	遗留案件, 证据不全, 已撤诉。	遗留案件, 证据不全, 已撤诉, 已报呆坏账。	应收账款

事项内容	涉诉风险损失(元)	截至评估基准日情况	基准日期后变动情况	备注
江西临川建设集团有限公司-涉及金额 868916.69元	78,014.17	2018年8月15日	已完成保全,对方提出没有该项目,要求我方将所有材料邮寄到对方,现已完成,该案为私刻公章,后与我公司签订的买卖合同,江西公司已将报案,金巢公安分局已经,来唐山取证,案件实际复杂。	应收账款
唐山市华拓塑胶制品有限公司-涉及金额 381065元	228,853.00	2018年7月23日	2018年新接收案件,正与对方沟通回款事宜。	应收账款
唐山市住宅建设工程总公司-涉及金额1234645元	124,733.50	2018年7月23日	2018年新接收案件,继续与对方沟通回款事宜,现阶段该公司每月付款2万元。	应收账款
北京中海北方工程建设有限公司应收款项类-涉及金额2028490元	2,028,490.00	2013年1月1日	东水分局以诈骗案件立案,因主诈骗人已去世,此案中止状态,经与东水分局联系,其不给出任何手续。已报呆坏账。	应收账款
唐山大陆房地产开发有限公司应收款项类-涉及金额61927.5元	61,927.50	2014年4月30日	遗留事项,已过诉讼时效,已报呆坏账。	应收账款

(5) 截止评估基准日,纳入评估范围的房屋建筑物部分未办理房屋所有权证,未办证房屋建筑面积合计为4,539.82 m<sup>2</sup>,地上建筑物主要为办公楼、修理车间、职工宿舍\锅炉房等18项。被评估单位已提供相应的报建手续和产权承诺,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 <sup>2</sup> )	账面值(元)	
						原值	净值
1	办公楼	砖混彩钢	2009/10/1	m <sup>2</sup>	1,743.38	2,042,100.00	1,620,062.06
2	门房(警卫室)	砖混彩钢	2010/1/1	m <sup>2</sup>	21.50	21,667.46	17,365.73
3	食堂	砖混彩钢	2010/1/1	m <sup>2</sup>	129.20	117,966.92	95,442.43
4	库房	砖混彩钢	2010/1/1	m <sup>2</sup>	71.20	65,018.72	52,083.95
5	磅房	砖混彩钢	2010/1/1	m <sup>2</sup>	29.30	25,121.43	20,101.68
6	维修车间	砖混彩钢	2010/1/1	m <sup>2</sup>	220.70	201,470.41	161,367.32
7	锅炉房	砖混	2010/1/1	m <sup>2</sup>	83.30	87,078.05	59,348.63

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面值 (元)	
						原值	净值
10	厕所	砖混	2009/4/30	m <sup>2</sup>	23.31	54,071.05	42,204.58
11	门房 (警卫室)	砖混	2009/4/30	m <sup>2</sup>	25.00	53,543.41	41,783.13
13	库房	彩钢	2010/12/30	m <sup>2</sup>	188.00	127,989.02	102,539.90
14	库房	彩钢	2011/7/30	m <sup>2</sup>	6.68	4,550.99	3,655.99
15	修理车间	彩钢	2010/12/30	m <sup>2</sup>	163.00	111,059.25	88,976.43
16	修理车间	彩钢	2011/7/30	m <sup>2</sup>	5.80	3,949.01	3,172.33
17	磅房	砖混	2011/9/30	m <sup>2</sup>	64.35	23,824.75	19,983.60
18	职工宿舍	砖混	2012/12/30	m <sup>2</sup>	1,401.35	546,528.13	475,032.51
19	锅炉房	砖混	2009/4/30	m <sup>2</sup>	99.75	234,509.63	153,500.69
20	配电房 (室)	砖混	2009/4/30	m <sup>2</sup>	88.00	188,939.93	123,561.77
21	复配车间	钢结构	2010/12/30	m <sup>2</sup>	176.00	118,431.89	81,251.65

(6) 截至评估基准日, 纳入本次评估范围内的资产的证载权利人与被评估单位的名称不符, 被评估单位已出具说明及承诺, 承诺该部分资产的产权归金隅冀东 (唐山) 混凝土环保科技集团有限公司所有, 不存在产权纠纷。具体情况如下:

1) 房屋建筑物证载权利人与被评估单位营业执照名称不一致的情况

权证编号	名称	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	原值	净值	证载权利人
唐房权证丰润区字第 201103733 号	食堂	2009/4/30	341.31	631,685.51	493,418.98	唐山冀东混凝土有限公司
唐房权证丰润区字第 201103733 号	办公平房	2009/4/30	864.23	1,354,376.03	1,057,879.10	唐山冀东混凝土有限公司
唐房权证丰润区字第 201103733 号	实验 (化验) 室	2009/4/30	301.77	447,337.93	349,427.90	唐山冀东混凝土有限公司

2) 车辆证载权利人与被评估单位营业执照名称不一致的情况

车辆牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	证载权利人
冀 BQ0927	混凝土搅拌车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/1	唐山冀东混凝土有限公司开平分公司
冀 BQ0836	混凝土搅拌车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/1	唐山冀东混凝土有限公司开平分公司
冀 BQ0936	混凝土搅拌车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0920	混凝土搅拌车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0960	混凝土搅拌车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/1	唐山冀东混凝土有限公司开平分公司
冀 BQ0965	混凝土搅拌车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/1	唐山冀东混凝土有限公司开平分公司

车辆牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	证载权利人
冀 B9813N	轻型普通货车五十铃牌 QL10408HAR	辆	1	2010/6/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B8373K	轻型普通货车五十铃牌 QL1020XGDRD	辆	1	2010/6/2	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BBS165	小型轿车桑塔纳牌 SVW7182QQD	辆	1	2010/5/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BD7959	重型专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BD7977	重型载货专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BD7934	重型专项作业车亚特重工 -TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BD7992	重型专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BD7929	重型专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BF4430	重型载货专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BF4495	重型专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BF4498	重型载货专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5521	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5361	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5586	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5605	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ7919	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5615	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5579	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5537	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5557	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司

车辆牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	证载权利人
冀 BJ5620	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5570	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5602	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5611	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5532	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3893	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3752	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3857	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3806	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3892	重型特殊结构货车中联牌 -ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3871	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3887	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3879	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3920	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3891	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3936	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3950	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3897	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3919	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3877	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司

车辆牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	证载权利人
冀 BP3882	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3890	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3851	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3898	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3928	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3965	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3958	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3876	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3863	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3895	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0963	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0980	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0968	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0969	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0921	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8107	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8102	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8260	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8137	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8507	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司

车辆牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	证载权利人
冀 BQ8135	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ9901	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8103	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8133	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8139	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BC7690	重型专项作业车三一牌 SY5415THB	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BC7695	重型专项作业车三一牌 SY5415THB	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BL0659	重型专项作业车中联牌 ZLJ5331THB	辆	1	2009/8/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BM5509	重型专项作业车中联牌 ZLJ5396THB	辆	1	2009/11/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BL6601	重型专项作业车中联牌 ZLJ5396THB	辆	1	2009/11/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BW2963	重型非载货专项作业车中联牌 ZLJ5419THB	辆	1	2012/4/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BW2987	重型专项作业车中联牌 ZLJ5419THB	辆	1	2012/4/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B2701E	奥铃牌 BJ1027V2MD5-8	辆	1	2008/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BVA996	奥铃 BJ1027V2MD5-8 载货汽车	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B2702E	福田牌 BJ1049V9JD6-5	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BDS180	小型普通客车长城牌 CC6460KM45	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
京 NT5987	小型轿车别克牌 SGM7242AIA	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BDS675	小型普通客车别克牌 SGM6527AT	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BS0688	大中型客车金龙牌 KLQ6856AE3	辆	1	2010/12/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B8310E	小型轿车桑塔纳牌 SVW7182HQD	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司

车辆牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	证载权利人
冀 B10761	小型轿车桑塔纳牌 SVW7182QQD	辆	1	2012/2/28	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B12877	小型轿车大众汽车牌 SVW72010FJ	辆	1	2012/2/28	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BDS265	轻型普通货车五十铃牌 QL1020XGDRD	辆	1	2010/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B11712	小型越野客车大众汽车牌 SVW6451HED	辆	1	2012/2/28	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BT9776	楚胜 CSC5112GSS3 洒水车	辆	1	2010/9/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8117	重型专项作业车中联牌 ZLJ5418THB	辆	1	2010/12/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8110	重型专项作业车中联牌 ZLJ5415THB	辆	1	2010/12/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8105	重型专项作业车中联牌 ZLJ5415THB	辆	1	2010/12/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B9252H	搅拌车	辆	1	2017/10/25	冀东发展集团有限责任公司北京办事处
京 NSH765	别克陆尊 3.0	辆	1	2009/8/1	冀东发展集团有限责任公司北京办事处
京 N6DS66	别克陆尊商务车 GL8	辆	1	2009/10/1	冀东发展集团有限责任公司北京办事处
京 N0N572	大众轿车 FV7207TFATG(京 N0N572)	辆	1	2012/8/1	冀东发展集团有限责任公司北京办事处
京 N9DS99	奥迪 A62.8T	辆	1	2013/2/1	北京冀东海强混凝土有限公司
京 QFD631	奥迪 A62.0T	辆	1	2013/2/1	北京恒坤混凝土有限公司
京 N3DS93	本田商务京 N3DS93	辆	1	2013/3/1	北京永丰伟业混凝土有限责任公司
京 E73904	金杯车京 E73904	辆	1	2013/5/1	唐山冀东混凝土有限公司开平分公司

## 3) 土地使用权证证载权利人与被评估单位营业执照名称不一致的情况

土地权证编号	取得日期	用地性质	用途	面积(m <sup>2</sup> )	证载权利人
丰润区国用(2008)第 A-184 号	2008/5/12	出让	工业	40,000.04	唐山冀东混凝土有限公司

(7) 委估房屋建、构筑物位于以下位置的土地为租赁方式取得，除唐山市开平区中屈庄村东的租赁土地以及无实物资产、报废资产、已处置资产外，本次评估是假定土地租赁期满无限续租的前提下得出的评估结论，未考虑土地租赁期对委估房屋建、构

建筑物评估值得影响，其中土地租赁情况如下：

地址	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
唐山市开平区中屈庄村东	36,000.18	2009年3月25日到2039年3月24日
唐山市唐丰路任各庄路段东侧	692.85	2010年5月1日到2020年5月1日
唐山市任各庄村东南，唐丰路东侧	2,960.01	2008年9月5日到2028年9月5日
唐山市丰润区任各庄镇农工商联合社土地及地上正房2间、厢房3间	正房 67.20;厢房 60.00	2015年1月2日到2024年4月30日
唐山市唐丰路任各庄路段东侧	2,666.68	2011年3月1日到2021年3月1日
唐山市唐丰路任各庄路段东侧土地及地上小房	880.00	2011年3月1日到2021年3月1日

(8) 纳入本次评估范围内开平分公司建设的房屋建筑物以及构筑物，根据中共唐山市委办公厅、唐山市人民政府办公厅《关于印发<唐山市“十项重点工作”工作方案>的通知》(唐办发[2018]2号)和《建设生态唐山实现绿色发展实施方案》(2018年1月17日)，开平分公司属于无运营资质、且环保不达标，政府强制无偿待拆迁的资产，对于该部分资产本次以零值列示，其中涉及的待拆除的资产包括7项房屋建筑物和18项构筑物，具体明细详见资产评估申报表。

(9) 截止评估基准日，纳入评估范围内的资产包括168项机器设备、57项车辆和89项电子设备已报废，该部分资产尚未取得混凝土集团资产报废的正式批复，基于该现状，混凝土集团出具了资产报废说明，对于该部分报废资产，本次以废金属可回收价值进行评估，具体明细详见资产评估申报表。

(10) 截止评估基准日，纳入评估范围内的在建工程SAP项目、给水设备和ERP项目，属于混凝土集团搁置、后期无法使用的无效资产，该部分资产尚未取得混凝土集团资产报损的正式批复。基于该现状，混凝土集团出具了资产报损说明，对于该部分报损资产，本次以零值进行评估，具体无效资产明细详见资产评估申报表。

(11) 本次评估基准日至评估报告日出具日期间，混凝土集团3项车辆已处置并已签订车辆处置协议。对于该部分车辆，评估值以处置协议价进行评估。具体明细详见资产评估申报表。

(12) 被评估单位属于一般纳税人，简易征收，进项税无法抵扣，本次原材料、固定资产资产以及长期待摊费用均按照含税价格进行评估。

(13) 本次评估结论根据评估基准日时点的市场状况得出评估基准日时点的市场价值，未考虑期后股票变动对评估结果的影响。

(14) 递延所得税资产是基于各标的公司在基准日时点历史盈利情况、现行税率确定，鉴于目前公司处于整合调整期，标的企业未来盈利情况基准日时点无法判断，本

次评估对于递延所得税资产以账面值确定评估值，未考虑整合后经营情况导致该事项变动对本次评估结果产生的影响。

(15) 长期股权投资单位的特别事项详见各长期股权投资单位资产评估说明部分。

(16) 纳入本次评估范围内的报废资产属于评估基准日至现场勘查日期间，被评估单位及其长期股权投资单位持有的、处于报废状态且无使用价值、未上报上级单位审批的资产，该部分报废资产经各产权主体所在单位技术鉴定部门鉴定、评估人员现场核实确认后估算的评估结果，最终应以上级单位批复的报废资产明细为准，如果与资产评估明细申报内容存在较大差异，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。特提请报告使用者注意。

#### 8、需要提示的其他事项

资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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评估对象可实现价格的保证。

#### 9、评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限在市场条件变化不大的情况下，主管部门核准或备案完成后，从评估基准日起一年，即 2018 年 6 月 30 日起至 2019 年 6 月 29 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

#### 10、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 3 月 1 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**冀东发展集团有限责任公司及  
唐山冀东水泥股份有限公司拟转让  
金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司  
股权项目涉及的金隅冀东（唐山）混凝土  
环保科技集团有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告正文**

大正评报字(2019)第 008A 号

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：

北京国友大正资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对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拟转让金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司股权事宜涉及的金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司的股东全部权益在 2018 年 6 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、 委托人及被评估单位概况**

本项目的委托人为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，被评估单位为北京永丰伟业混凝土有限责任公司。

**（一） 委托人一概况**

企业名称：冀东发展集团有限责任公司（以下简称：冀东集团）

注册资本：247950.408 万人民币

法定代表人：刘文彦

成立日期：1996 年 09 月 16 日

统一社会信用代码：911302211047944239

住 所：唐山丰润区林荫路东侧

企业类型：有限责任公司(国有控股)

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、黑色金属材料及金属矿产品、电子产品、化工产品、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、针纺织品批发、零售；货物及技术进出口业务；普通货运；对外承包工程：承包与其实力、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；装备工程制造、安装、调试技术咨询；露天建筑用白云岩开采；以下限分支经营：骨料、建材、砼结构构件、耐火材料制品、石膏、水泥制品、混凝土外加剂、水泥助磨剂、浇注料及其他外加剂生产、销售；新材料技术推广服务。

## （二） 委托人二概况

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 万人民币

法定代表人：姜长禄

成立日期：1994 年 05 月 08 日

统一社会信用代码：91130200104364503X

住 所：河北省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；煤炭批发；相关技术咨询、服务、普通货运，货物专用运输；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；经营进料加工和“三来一补”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. 工商登记情况

企业名称：金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司（以下简称：混凝土集团）

注册资本：壹拾玖亿玖仟万元

法定代表人：王顺晴

住 所：唐山丰润区任各庄村东

企业类型：其他有限责任公司

## 2. 历史沿革

金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限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，曾用名为唐山冀东水泥混凝土投资发展有限公司，原注册资本为人民币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，混凝土集团注册资本增加至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，混凝土集团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，混凝土集团注册资本增加至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，混凝土集团注册资本增加至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，混凝土集团注册资本增加至 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，混凝土集团注册资本增加至 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；2017年12月，唐山冀东混凝土有限公司更名为金隅冀东（唐山）混凝土环保科技有限公司集团有限公司。

截止评估基准日，金隅冀东（唐山）混凝土环保科技有限公司集团有限公司的注册资本已全部缴足，具体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. 企业长期股权投资情况

截止评估基准日，金隅冀东（唐山）混凝土环保科技有限公司集团有限公司共投资设立三十八家子公司具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值
1	北京永丰伟业混凝土有限责任公司	2011/04	100	38,646,546.74
2	北京虎跃混凝土有限公司	2010/12	100	47,099,999.96
3	北京中建宏福混凝土有限公司	2010/09	90	44,550,000.00
4	北京空港通和混凝土有限公司	2010/03	70	64,284,083.45
5	北京冀东海强混凝土有限公司	2009/05	70	12,200,000.00
6	北京韩信混凝土有限公司	2012/07	70	42,890,000.00
7	北京城五混凝土有限公司	2011/10	66	58,344,229.24
8	北京恒坤混凝土有限公司	2012/09	60	119,998,800.00
9	北京城乡混凝土有限公司	2010/06	60	24,668,289.75

10	天津冀东海丰混凝土有限公司	2010/07	100	25,000,000.00
11	天津汉沽冀东彩虹混凝土有限公司	2010/03	100	26,000,000.00
12	冀东混凝土(天津)有限公司	2012/05	100	45,357,346.56
13	天津冀东津璞基业混凝土有限公司	2010/11	100	29,000,000.00
14	沧州临港金隅冀东混凝土有限公司	2018/05	100	20,880,974.33
15	黄骅金隅冀东混凝土有限公司	2018/05	100	20,880,974.33
16	深州冀东混凝土有限责任公司	2010/09	100	30,386,904.00
17	大名县金隅太行混凝土有限公司	2018/05	90	3,843,266.98
18	馆陶县金隅宇震混凝土有限公司	2018/05	100	8,899,766.91
19	成安金隅太行混凝土有限公司	2018/04	100	-
20	馆陶县金隅太行混凝土有限公司	2018/05	100	45,647,212.81
21	吉林市冀东混凝土有限公司	2011/05	100	20,000,000.00
22	长春冀东水泥混凝土有限公司	2010/04	100	35,000,000.00
23	唐山冀东新港混凝土有限公司	2013/11	100	33,600,000.00
24	唐山迁西冀东混凝土有限公司	2011/04	100	12,000,000.00
25	唐山冀东水泥胥建混凝土有限公司	2009/05	70	24,500,000.00
26	承德冀东恒盛混凝土有限公司	2010/12	100	32,500,000.00
27	大同盾石混凝土有限公司	2009/07	100	20,000,000.00
28	大同市金龙商品混凝土有限责任公司	2010/05	100	38,000,000.00
29	呼和浩特市冀东水泥混凝土有限公司	2010/04	100	30,000,000.00
30	湖南盾石混凝土有限责任公司	2011/06	95	7,909,052.25
31	宝鸡冀东盾石混凝土有限公司	2010/06	100	40,000,000.00
32	陕西西咸新区冀东混凝土有限公司	2012/06	100	19,160,000.00
33	沈阳澳华兴混凝土有限公司	2011/02	100	40,951,307.37
34	沈阳蓝鼎混凝土有限公司	2011/08	100	20,650,000.00
35	辽宁瑞丰混凝土有限公司	2010/09	100	55,380,000.00
36	重庆钜实新型建材有限公司	2010/07	100	44,700,000.00
37	新兴栈(重庆)建材有限公司	2011/07	100	123,540,287.87
38	冀东水泥重庆混凝土有限公司	2010/09	100	30,000,000.00
合计				1,336,469,042.55
减: 长期股权投资减值准备				593,000,106.55
合计				743,468,936.00

其中控股公司湖南盾石混凝土有限责任公司投资一家子公司具体明细如下:

金额单位: 人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	股权投资账面价值
1	湖南广厦新型建材有限公司	2009/12	100%	28,000,000.00
合计				28,000,000.00

控股公司长春冀东水泥混凝土有限公司投资一家子公司具体明细如下:

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	股权投资账面价值
1	长春轻轨冀东混凝土有限公司	2011/11	49	32,227,693.22

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	股权投资账面价值
	合计			32,227,693.22

## 4. 近三年及评估基准日资产、财务、经营状况

混凝土集团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

金额单位：人民币万元

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产	291,785.94	296,351.59	324,422.16	492,238.92
非流动资产	88,508.78	142,548.93	135,971.60	158,435.10
其中：长期应收款	-	-	-	23.40
长期股权投资	3,222.77	3,133.51	4,622.65	3,502.35
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	65,109.05	89,636.71	83,246.23	113,347.79
在建工程	866.04	1,450.63	1,899.03	3,871.49
工程物资	-	-	-	4.85
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	5,802.59	5,923.31	3,417.29	3,409.46
开发支出	-	-	-	-
商誉	6,518.63	26,964.84	27,408.14	28,468.17
长期待摊费用	1,136.17	1,697.35	1,929.39	2,772.65
递延所得税资产	5,832.81	13,712.61	13,448.87	3,034.94
其他非流动资产	20.72	29.97	-	-
资产总计	380,294.72	438,900.52	460,393.76	650,674.02
流动负债	410,605.18	393,583.89	277,902.31	378,315.05
非流动负债	2,753.57	-	86,407.50	87,475.72
负债合计	413,358.75	393,583.89	364,309.81	465,790.77
所有者权益	-33,064.03	45,316.63	96,083.95	184,883.25
其中：归属于母公司净资产	-35958.70	42,798.08	92,506.80	164,635.12

## 合并口径利润表

金额单位：人民币万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	97,171.88	225,396.14	208,790.88	222,957.75
减：营业成本	95,655.30	207,046.44	189,681.99	226,349.88
税金及附加	758.24	1,632.34	1,239.33	671.74
销售费用	5,680.27	11,685.76	9,099.70	8,265.22
管理费用	16,533.85	22,349.26	26,523.26	31,123.28
财务费用	4,900.88	10,269.98	12,962.43	16,018.75

资产减值损失	37,860.48	3,811.21	17,725.14	6,308.15
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	89.26	914.33	18,895.10	1,349.31
资产处置收益	1,270.40	-45.81	2.37	-
其他收益	22.41	126.42	-	-
营业利润	-62,835.07	-30,403.91	-29,543.50	-64,429.96
加：营业外收入	493.97	991.84	1,179.04	490.95
减：营业外支出	1,662.84	569.65	1,237.61	1,894.33
利润总额	-64,003.94	-29,981.72	-29,602.07	-65,833.34
减：所得税费用	7,932.85	884.75	-4,703.64	-607.49
净利润	-71,936.79	-30,866.47	-24,898.43	-65,225.85
其中：归属于母公司净利润	-73,202.99	-30,023.84	-22,174.08	-61,957.83

## 母公司资产负债表

金额单位：万元

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产	217,751.08	241,003.86	240,210.78	292,054.03
非流动资产	81,121.39	86,369.14	88,642.89	172,435.96
其中：长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	74,346.89	76,123.58	76,123.58	161,454.45
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	3,791.29	6,359.27	7,006.11	8,376.32
在建工程	3.63	790.11	784.69	1,201.83
工程物资	-	4.85	4.85	4.85
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	847.13	859.03	888.34	925.12
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	70.09	169.94	267.75	141.91
递延所得税资产	2,062.36	2,062.36	3,567.57	331.48
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	298,872.47	327,373.00	328,853.67	464,489.99
流动负债	214,838.39	192,080.43	107,434.83	158,114.96
非流动负债	10.46	-	86,407.50	86,811.59
负债合计	214,848.85	192,080.43	193,842.33	244,926.55
所有者权益	84,023.62	135,292.57	135,011.34	219,563.44

## 母公司利润表

金额单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	3,849.47	9,492.67	5,698.25	8,348.20

减：营业成本	4,081.20	9,701.23	5,511.25	7,854.72
税金及附加	73.28	113.88	85.73	16.02
销售费用	157.82	195.00	133.55	195.75
管理费用	1,981.10	2,634.11	3,229.89	3,420.87
财务费用	269.49	560.17	590.08	305.35
资产减值损失	47,270.90	-6,020.82	26,569.13	851.86
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-1,633.17	-610.90	-9,732.62	1.03
资产处置收益	83.26	3.48	-	-
其他收益	-	-	-	-
营业利润	-51,534.23	1,701.68	-40,154.00	-4,295.34
加：营业外收入	-1.87	11.48	265.21	32.35
减：营业外支出	18.11	8.30	3.90	58.74
利润总额	-51,554.21	1,704.86	-39,892.69	-4,321.73
减：所得税费用	-	1,505.21	-2,436.46	-212.97
净利润	-51,554.21	199.65	-37,456.23	-4,108.76

以上 2015 年的数据系经唐山宏利会计师事务所有限责任公司审计，并出具了唐宏利财[2016]087 号、唐宏利财[2016]088 号标准无保留意见的审计报告；2016 年的数据系经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2017BJA30083 号标准无保留意见的审计报告；2017 年的数据以及评估基准日时点的数据系经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具了安永华明(2019)专字第 61387209\_A04 号标准无保留意见的审计报告。

#### （四）委托人和被评估单位之间的关系

委托人（一）冀东发展集团有限责任公司和委托人（二）唐山冀东水泥股份有限公司属于被评估单位金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司的股东。

## 二、评估目的

本项目的评估目的是对金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限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，为冀东发展集团有限责任公司和唐山冀东水泥股份有限公司拟转让金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司股权提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件：

北京金隅集团股份有限公司 2019 年 2 月 21 日出具的《关于金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司股权调整的通知》（金隅集团发[2019]70 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金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司的股东全部权益价值；评估范围为金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司的全部资产及负债。各项资产和负债账面价值如下：

资产总计 2,988,724,781.54 元，其中：

流动资产：	账面金额	2,177,510,842.28 元
非流动资产：	账面金额	811,213,939.26 元
长期股权投资：	账面金额	743,468,936.00 元
固定资产：	账面金额	37,912,883.07 元
在建工程：	账面金额	36,270.49 元
无形资产：	账面金额	8,471,279.74 元
长期待摊费用：	账面金额	700,947.79 元
递延所得税资产：	账面金额	20,623,622.17 元

负债总计 2,148,488,570.84 元，其中：

流动负债：	账面金额	2,148,383,931.59 元
非流动负债：	账面金额	104,639.25 元

所有者权益 840,236,210.70 元

以上数据经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具了安永华明(2019)专字第 61387209\_A04 号标准无保留意见的审计报告。

固定资产中主要包括房屋建筑物、机器设备及车辆。房屋建筑物共计 21 项，建筑总面积为 6,047.13 m<sup>2</sup>，其中已办证房屋建筑物 3 项，办证建筑面积为 1,507.31 m<sup>2</sup>，证载权利人为唐山冀东混凝土有限公司；车辆除 6 辆生产车辆外，其他均已办理车辆行驶证，除 3 辆车证载权利人为金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司外，其他车辆证载权利人分别为北京恒坤混凝土有限公司、北京冀东海强混凝土有限公

司、北京永丰伟业混凝土有限责任公司、冀东发展集团有限责任公司北京办事处、唐山冀东混凝土有限公司及唐山冀东混凝土有限公司开平分公司。

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，证载权利人为唐山冀东混凝土有限公司。

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，企业不存在表外资产。

(二) 利用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估基准日财务数据系利用根据安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的安永华明(2019)专字第 61387209\_A04 号标准无保留意见审计报告。

#### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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

本项目评估基准日委托人确定为 2018 年 6 月 30 日。

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

本评估业务对应的评估依据为经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

(一) 经济行为依据

北京金隅集团股份有限公司 2019 年 2 月 21 日出具的《关于金隅冀东(唐山)混凝土环保科技集团有限公司股权调整的通知》(金隅集团发[2019]70 号)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号);

2. 《中华人民共和国公司法》(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);
3. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令2008年第5号);
5. 《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);
6. 《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);
7. 《中华人民共和国合同法》主席令(九届第15号);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003年);
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(财政部 国资委32号令,2016年);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号,2005年);
13. 《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);
14. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64号);
15. 《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);
16. 《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);
17. 《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》(证监会2013年2月6日发布);
18. 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——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
10. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号);
11. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
12. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
13. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36号);
14. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
15. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
16. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
17. 《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);
18. 《企业会计准则——应用指南》(财政部财会 [2006]18号);
19. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
20. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
21. 《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2014)。

#### (四) 权属依据

1. 房屋所有权证;;
2. 国有土地使用证;
3. 土地使用权出让合同;
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) 取价依据

1. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);

2. 《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号);
3. 《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);
4. 《国家计委办公厅、建设部办公厅<关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知>》(计办价格[2002]1153号);
5. 《国家发展改革委、建设部关于印发<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);
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第294号,2000年10月22日);
7. 《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);
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令691号);
10. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
11. 《中国人民银行贷款利率表》(2015年10月24日);
12. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额(2012)》;
13. 《全国统一装饰装修工程基础定额河北省消耗量定额(2012)》;
14. 《全国统一安装工程基础定额河北省消耗量定额(2012)》;
15. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准(2012)》;
16. 《关于颁布《河北省装配式混凝土结构工程定额(试行)》、《河北省装配式混凝土结构工程工程量清单(试行)》的通知》(2016年8月17日);
17. 《河北省住房和城乡建设厅关于颁布<河北省装配式钢结构工程定额(试行)>的通知》(冀建工〔2018〕15号);
18. 《唐山市造价信息》(2018年6月份);
19. 《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标[2016]4号);
20. 《机电产品报价手册》(2018版);
21. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011);
22. 《唐山市市区及县市城镇基准地价及修正体系》;

23. 中国城市地价动态监测网 (<http://www.landvalue.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. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
28. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料;
29. wind 资讯资本终端。

(六) 其他参考资料。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审定,并出具了安永华明(2019)专字第 61387209\_A04 号标准无保留意见的模拟财务报表审计报告等。

## 七、评估方法

资产评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法三种基本方法,评估专业人员执行资产评估业务,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,分析资产评估三种基本方法的适用性,恰当选择评估方法。本次评估根据评估方法的适用性,采用了资产基础法和市场法,经过综合分析比较后,以资产基础法评估值作为评估结果。

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、负债价值对企业整体的贡献价值,合理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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

本报告被评估单位所属混凝土行业，鉴于中国宏观经济处于由高速发展向中低速发展的换挡期，近两年来被评估单位营业收入和营业利润不断下降，且 2018 年 1-6 月出现大幅亏损，历史年度经营与收益波动较大。另外，金隅股份混凝土板块目前处于产业整合阶段，被评估单位未来年度收益和风险难以预测及量化，故本次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。

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，在与被评估企业比较分析的基础上，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，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

被评估企业属于混凝土行业，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、其他应收款、预付账款、应收股利、存货和其他流动资产。

（1）货币资金：包括现金和银行存款。评估专业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，利用安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）银行函证的回函情况，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：评估专业人员首先进行总账、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，评估专业人员通过查阅账簿、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。其中对于被评估单位对长期股权投资单位发生的债权，若被投资公司股东全部权益评估值为负数，存在混凝土集团对长期股权投资单位的债权，且长期股权投资单位属于自主清算退出（即目标公司优先偿还外部债务，不足部分通过混凝土集团豁免债务方式予以处理）的，则该项债权的评估风险损失以被投资公司股东全部权益评估值与对长期股权投资单位债权负值的孰高原则确定；若被投资公司股东全部权益评估值为负数，存在混凝土集团对长期股权投资单位的债权，且不属于自主清算退出的（含非清算但资不抵债的长期股权投资单位），其债权参照公司法规定的破产清算程序考虑评估风险损失，该项债权的评估风险损失以被投资公司股东全部权益评估值与对长期股权投资单位债权应分摊潜在金额负值的孰高原则确定。另外，对于涉诉事项有明确预计损失的，本次采用个别认定法确认评估风险损失，涉诉事项详见摘要-特别事项第4条。

(4) 预付账款：评估专业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，预付账款均可收回相应货物，按照相应形成的资产或权利确定评估值。

(5) 应收股利：评估专业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，核实经济业务事项的真实性、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。

(6) 存货

存货主要为原材料。

对存货的评估，首先评估专业人员对存货内控制度进行了核查，了解企业的存货进、出和保管核算制度流程，核对企业财务记录，抽查盘点核查实物数量，了解资产状况，以确认存货的真实性、状况及权属。

其次评估专业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。

经核实，原材料账面值由购买价和合理费用构成，评估人员了解到企业原材料的周转较快，评估范围内的大部分原材料购入日期距评估基准日较接近，且其账面单价与其评估基准日市场价格基本一致，评估人员在确认账账、账表相符的基础上，以实际购入成本确定评估值。

#### （7）其他流动资产

其他流动资产主要为预缴税费。评估人员对其他流动资产收集大额款项发生的纳税申报表、税率统计表等重要资料，抽查有关会计凭证，核实交易事项的真实性、内容和金额等，通过核实，账帐、帐表金额相符。其他流动资产均可收回相应的资产，按照相应形成的资产或权利确定评估值。

## 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、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。

另外，根据现场勘查以及委托人介绍，金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司属于北京城乡混凝土有限公司的法定控股股东，但实际操作中，合作

方北京宝通宸投资运营有限公司控制北京城乡混凝土有限公司的日常经营，本次评估，由于北京宝通宸投资运营有限公司不配合，北京城乡混凝土有限公司无法进行现场勘查、评估、审计，考虑混凝土市场环境且被评估单位属于制造型企业，长期股权投资评估值根据基准日时点被投资单位未经审计的账面净资产乘以投资比例计算确定。

## （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，对于开平分公司的房屋及建筑物，于 2013 年 10 月起停产至今，另外，根据中共唐山市委办公厅、唐山市人民政府办公厅《关于印发〈唐山市“十项重点工作”工作方案〉的通知》（唐办发[2018]2 号）和《建设生态唐山实现绿色发展实施方案》（2018 年 1 月 17 日），开平分公司属于无运营资质、政府强制无偿待拆迁的资产。基于该现状，对于该部分资产本次以零值列示。对于其他不能单独产生收益、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

被评估单位为一般纳税人简易征收，故：

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

根据被评估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》（2018 年 6 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、安装工程估价和装饰工程造价，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进行取费。

#### C. 资金成本

根据企业项目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，在正常建设工期情况下，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。

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建筑物的成新率。

##### A. 理论成新率的计算

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

##### B. 勘察成新率的测定

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，结合现场勘察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。

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

##### C. 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

## 2) 机器设备类资产

根据本次评估目的，按照原地持续使用原则，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；对于报废车辆按报废补贴价确定评估值；对于其他报废设备按照废金属可回收价进行评估。

### 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。

被评估单位为一般纳税人简易征收，故：

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《2018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：《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；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。

对于报废车，根据当地报废补贴标准，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) 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

##### a) 小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车

车辆理论成新率的确定，主要通过对车辆的规定行驶里程、已行驶里程进行调查，根据国家有关部门最新颁布的汽车报废标准的有关规定，根据车辆的已使用年限和已行驶里程计算理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

理论成新率= (经济行驶里程-已行驶里程) /经济行驶里程×100%

在确定理论成新率的基础上，结合车辆的性能、外观、维护保养等情况，对理论成新率进行修正，最终确定综合成新率。

##### b) 有载货功能的专项作业车

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，根据国家有关部门最新颁布的汽车报废标准的有关规定，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，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

年限法成新率= (经济寿命年限-已使用年限) /经济寿命年限×100%

里程法成新率= (经济行驶里程-已行驶里程) /经济行驶里程×100%

在确定理论成新率的基础上，结合车辆的性能、外观、维护保养等情况，对理论成新率进行修正，最终确定综合成新率。

#### 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：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{车辆行驶里程修正系数} \times \text{车辆状况修正系数} \times \text{车辆交易日期修正系数} \times \text{车辆交易情况修正系数}$$
$$\text{平均比准价格} = (\text{比准价格 A} + \text{比准价格 B} + \text{比准价格 C}) \div 3$$
$$\text{车辆市场法评估值} = \text{平均比准价格}$$

## 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，对于搁置、后期无法使用的无效资产，本次以零值进行评估，除此之外，其他在建工程评估方法采用重置成本法。对于电视及笔记本，属于实际已转固设备类固定资产，评估方法参照设备类固定资产进行评估。

### (4) 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

在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况和被评估单位提供的资料、评估专业人员的现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，本次评估采用市场法进行评估。市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地客价格的方法。

$$\text{土地比准价格} = \text{可比案例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{年期修正修正系数}$$
$$\text{评估值} = (\text{案例 A} + \text{案例 B} + \text{案例 C}) / 3$$

#### 2) 其他无形资产

根据软件类无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用重置成本法进行评估，按照评估基准日的含税市场价格作为评估值。

### （5）长期待摊费用

评估专业人员核实长期待摊费用经济业务性质，采用核实财务账、证，对其存在性、合法性进行了验证。在账账、账表相符的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

### （6）递延所得税资产

递延所得税资产为企业对往来款计提坏账准备暂时性差异所形成的递延所得税资产，评估专业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

企业价值评估中的市场法，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思路。

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，在与被评估企业比较分析的基础上，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，在与被评估企业比较分析的基础上，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。

使用市场法估值的基本条件是要有一个较为公开、活跃的资本、证券市场；可比及其与估值目标可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。故本次选择采用上市公司比较法。

上市公司比较法基本评估思路如下：

1. 分析被评估企业的基本状况。主要包括其所在的行业、经营范围、规模、财务状况等。
2. 根据经营范围、产品类型、上市时间等比较因素选择对比上市公司确定可比上市公司。

3. 分析、比较被评估企业和可比企业的因素和主要指标。

4. 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，进而估算出被评估企业的价值乘数。

5. 根据被评估企业的价值乘数，在考虑缺乏市场流动性折扣的基础上，并分析被评估单位溢余资产、非经营性资产价值、付息债务后，最终确定被评估企业的股权价值。

评估公式为：

评估价值=（被评估单位价值乘数×被评估单位经营性相应指标-付息债务）×流通性折扣率×（1+控制权溢价率）+可供出售金融资产价值+长期股权投资价值+溢余性资产价值+非经营性资产价值

其中：

被评估单位价值乘数=修正后可比公司价值乘数的平均值

= $\sum$ （可比公司价值乘数×可比公司价值乘数修正系数）/n

可比公司价值乘数修正系数= $\prod$ 影响因素 $A_i$ 的调整系数

影响因素 $A_i$ 的调整系数=被评估单位系数/可比公司系数

## 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北京金隅集团股份有限公司和金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司的委托，对金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团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2018年6月30日。评估工作于2018年7月23日正式开始，2018年8月15日现场工作结束，2019年3月1日出具正式报告。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

### （一）评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的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等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风

险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同；

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. 现场听取委托人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，使其账账、账表相符，对发现的问题协同被评估单位做出调整，使其保持一致；

4. 根据企业评估范围所属的各项资产，按资产评估准则的要求，结合资产特点进行了核实调查资产和验证资料等工作,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核对、询问、监盘等调查工作；

(2) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作。

(3) 对调查过程中获取的资料及了解的信息根据重要性原则采取了观察、询问、访谈、核对、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证方式。

5. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业确认，包括：

(1) 企业的整体情况资料、经济行为文件、专项审计报告以及其他专业报告；

(2) 企业提供的资产评估明细表；

(3) 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、土地使用权证、建设用地许可证、出让合同、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证、建设工程施工许可证、承诺函、他项权利登记证等；

(4) 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，利用评估模型选择相应的公式和参数进行分析、计算和判断，对评估范围内的各项资产进行评估测算，形成测算结果。

### （三） 编制初步资产评估报告阶段

对各类资产评估的测算结果进行汇总，形成测算结果，并对各专业组之间的衔接，有没有发生重评和漏评的情况，关要资产结果的合理性等进行全面综合分析后，完成必要的调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告，并按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

### （四） 提交资产评估报告阶段

根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，达成一致意见后，出具资产评估报告书。

### （五） 资产评估档案归档

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

## 九、 评估假设

- （一） 公开市场假设；
- （二） 资产原地续用假设；
- （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) 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、行政法规、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) 企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；
- (十一) 企业制订的经营计划和采取的措施以及扩大规模追加投资等能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；
- (十二) 发生关联交易，为公平的市场交易价格；
- (十三) 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。
- (十四) 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；
- (十五) 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；
- 评估专业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，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 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

在持续经营前提下，至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司纳入评估范围内的股东全部权益账面值为 84,023.62 万元，评估值为 23,705.01 万元，评估减值 60,318.61 万元，减值率为 71.79 %。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	217,751.08	183,438.98	-34,312.10	-15.76
2	非流动资产	81,121.39	55,114.88	-26,006.51	-32.06
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	74,346.89	46,453.05	-27,893.84	-37.52
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	3,791.29	5,245.14	1,453.85	38.35
9	在建工程	3.63	3.24	-0.39	-10.74
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	847.13	1,281.00	433.87	51.22
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	70.09	70.09	-	-
18	递延所得税资产	2,062.36	2,062.36	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	<b>资产总计</b>	<b>298,872.47</b>	<b>238,553.86</b>	<b>-60,318.61</b>	<b>-20.18</b>
21	流动负债	214,838.39	214,838.39	-	-
22	非流动负债	10.46	10.46	-	-
23	<b>负债合计</b>	<b>214,848.85</b>	<b>214,848.85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
24	<b>所有者权益</b>	<b>84,023.62</b>	<b>23,705.01</b>	<b>-60,318.61</b>	<b>-71.79</b>

## （二）市场法

在持续经营的前提下，采用市场法，至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司纳入评估范围内的股东全部权益账面值为 84,023.62 万元，评估值为 27,408.00 万元，评估减值 56,615.62 万元，减值率为 67.38%。

## （三）两种评估方法的评估结论差异分析

采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：

1. 资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，

再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值；

2. 市场法是从其公开市场交易的途径考虑的，反映其企业各项资产组合在评估基准日市场价值。

3. 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。

#### （四）确定评估结论

考虑本次评估目的以及企业持续经营，我们认为资产基础法评估结果更能较好的反映企业的价值，因此，我们选用资产基础法评估结果作为本次评估结论。即金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司于评估基准日 2018 年 6 月 30 日的股东全部权益评估值 23,705.01 万元。

#### 十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

##### （一）利用专家工作及报告结论提示性说明

本次评估基准日财务数据系利用根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安永华明(2019)专字第 61387209\_A04 号标准无保留意见审计报告。

##### （二）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

1. 根据金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司提供的关于历史遗留问题企业的处理方案，计划于基准日后对北京永丰伟业混凝土有限责任公司、北京虎跃混凝土有限公司、北京中建宏福混凝土有限公司、北京城五混凝土有限公司、北京城乡混凝土有限公司、天津汉沽冀东彩虹混凝土有限公司、湖南盾石混凝土有限责任公司、陕西西咸新区冀东混凝土有限公司和湖南广厦新型建材有限公司进行注销清算，对北京空港通和混凝土有限公司进行破产清算。其中对于上述全资关停企业，混凝土集团对其长期股权投资单位发生的债权按照自主清算退出方式考虑评估风险损失，即目标

公司优先偿还外部债务，不足部分通过混凝土集团豁免债务方式予以处理；对于非全资企业以及长期股权投资单位对应股东全部权益为负数，且存在混凝土集团向长期股权投资单位发生债权的，其债权按照公司法要求履行破产清算程序考虑评估风险损失。对于混凝土集团对上述企业所发生的债权，按照上述处理方式考虑评估风险损失。其中债权评估风险损失按照以下原则确认：

①若被投资公司股东全部权益评估值为负数，存在混凝土集团对长期股权投资单位的债权，且长期股权投资单位属于自主清算退出（即目标公司优先偿还外部债务，不足部分通过混凝土集团豁免债务方式予以处理）的，则该项债权评估风险损失以被投资公司股东全部权益评估值与对长期股权投资单位债权负值的孰高原则确定；②若被投资公司股东全部权益评估值为负数，存在混凝土集团对长期股权投资单位的债权，且不属于自主清算退出的（其中含非注销但资不抵债的长期股权投资单位），其债权参照公司法规定的破产清算程序考虑评估风险损失，评估风险损失以被投资公司股东全部权益评估值与对长期股权投资单位债权应分摊潜亏金额负值的孰高原则确定。

2. 根据现场勘查以及委托人介绍，金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司属于北京城乡混凝土有限公司的法定控股股东，但实际操作中，合作方北京宝通宸投资运营有限公司控制北京城乡混凝土有限公司的日常工作，本次评估，由于北京宝通宸投资运营有限公司不配合，北京城乡混凝土有限公司无法进行现场勘查、评估、审计，考虑混凝土市场环境且被评估单位属于制造型企业，长期股权投资评估值根据基准日时点被投资单位未经审计的账面净资产乘以投资比例计算确定。如果按照正常评估程序进行整体评估会与本次估值结果存在差异，本次无法量化该差异对估值结果的影响，特提请报告使用者注意。

3. 根据现场勘查以及委托人介绍，子公司长春冀东水泥混凝土有限公司属于长春轻轨冀东混凝土有限公司的参股股东，长春冀东水泥混凝土有限公司与长春市轨道交通集团有限公司合作运营长春轻轨冀东混凝土有限公司，但实际操作中，长春市轨道交通集团有限公司属于控股股东，本次评估，由于合作方长春市轨道交通集团有限公司不配合，长春市轨道交通集团有限公司无法进行现场勘查、评估、审计，考虑混凝土市场环境且被评估单位属于制造型企业，长期股权投资评估值根据基准日时点被投资单位未经审计的账面净资产乘以投资比例计算确定。如果按照正常评估程序进行整

体评估会与本次估值结果存在差异，本次无法量化该差异对估值结果的影响，特提请报告使用者注意。

4. 截止评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物部分未办理房屋所有权证，未办证房屋建筑面积合计为 4,539.82 m<sup>2</sup>，地上建筑物主要为办公楼、修理车间、职工宿舍\锅炉房等 18 项。被评估单位已提供相应的报建手续和产权承诺，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 <sup>2</sup> )	账面值 (元)	
						原值	净值
1	办公楼	砖混彩钢	2009/10/1	m <sup>2</sup>	1,743.38	2,042,100.00	1,620,062.06
2	门房 (警卫室)	砖混彩钢	2010/1/1	m <sup>2</sup>	21.50	21,667.46	17,365.73
3	食堂	砖混彩钢	2010/1/1	m <sup>2</sup>	129.20	117,966.92	95,442.43
4	库房	砖混彩钢	2010/1/1	m <sup>2</sup>	71.20	65,018.72	52,083.95
5	磅房	砖混彩钢	2010/1/1	m <sup>2</sup>	29.30	25,121.43	20,101.68
6	维修车间	砖混彩钢	2010/1/1	m <sup>2</sup>	220.70	201,470.41	161,367.32
7	锅炉房	砖混	2010/1/1	m <sup>2</sup>	83.30	87,078.05	59,348.63
10	厕所	砖混	2009/4/30	m <sup>2</sup>	23.31	54,071.05	42,204.58
11	门房 (警卫室)	砖混	2009/4/30	m <sup>2</sup>	25.00	53,543.41	41,783.13
13	库房	彩钢	2010/12/30	m <sup>2</sup>	188.00	127,989.02	102,539.90
14	库房	彩钢	2011/7/30	m <sup>2</sup>	6.68	4,550.99	3,655.99
15	修理车间	彩钢	2010/12/30	m <sup>2</sup>	163.00	111,059.25	88,976.43
16	修理车间	彩钢	2011/7/30	m <sup>2</sup>	5.80	3,949.01	3,172.33
17	磅房	砖混	2011/9/30	m <sup>2</sup>	64.35	23,824.75	19,983.60
18	职工宿舍	砖混	2012/12/30	m <sup>2</sup>	1,401.35	546,528.13	475,032.51
19	锅炉房	砖混	2009/4/30	m <sup>2</sup>	99.75	234,509.63	153,500.69
20	配电房 (室)	砖混	2009/4/30	m <sup>2</sup>	88.00	188,939.93	123,561.77
21	复配车间	钢结构	2010/12/30	m <sup>2</sup>	176.00	118,431.89	81,251.65

5. 截至评估基准日，纳入本次评估范围内的资产的证载权利人与被评估单位的名称不符，被评估单位已出具说明及承诺，承诺该部分资产的产权归金隅冀东 (唐山) 混凝土环保科技集团有限公司所有，不存在产权纠纷。具体情况如下：

(1) 房屋建筑物证载权利人与被评估单位营业执照名称不一致的情况

权证编号	名称	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)		证载权利人
				原值	净值	
唐房权证丰润区	食堂	2009/4/3	341.31	631,685.51	493,418.98	唐山冀东混凝土

权证编号	名称	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)		证载权利人
				原值	净值	
字第 201103733 号		0				有限公司
唐房权证丰润区字第 201103733 号	办公平房	2009/4/3 0	864.23	1,354,376.03	1,057,879.10	唐山冀东混凝土有限公司
唐房权证丰润区字第 201103733 号	实验(化验)室	2009/4/3 0	301.77	447,337.93	349,427.90	唐山冀东混凝土有限公司

## (2) 车辆证载权利人与被评估单位营业执照名称不一致的情况

车辆牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	证载权利人
冀 BQ0927	混凝土搅拌车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/1	唐山冀东混凝土有限公司开平分公司
冀 BQ0836	混凝土搅拌车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/1	唐山冀东混凝土有限公司开平分公司
冀 BQ0936	混凝土搅拌车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0920	混凝土搅拌车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0960	混凝土搅拌车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/1	唐山冀东混凝土有限公司开平分公司
冀 BQ0965	混凝土搅拌车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/1	唐山冀东混凝土有限公司开平分公司
冀 B9813N	轻型普通货车五十铃牌 QL10408HAR	辆	1	2010/6/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B8373K	轻型普通货车五十铃牌 QL1020XGDRD	辆	1	2010/6/2	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BBS165	小型轿车桑塔纳牌 SVW7182QQD	辆	1	2010/5/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BD7959	重型专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BD7977	重型载货专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BD7934	重型专项作业车亚特重工牌 -TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BD7992	重型专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BD7929	重型专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BF4430	重型载货专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司

车辆牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	证载权利人
冀 BF4495	重型专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BF4498	重型载货专项作业车亚特重工牌 TZ5257GJBZ4C	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5521	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5361	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5586	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5605	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ7919	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5615	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5579	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5537	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5557	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5620	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5570	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5602	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5611	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BJ5532	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5253GJB1	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3893	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3752	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3857	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3806	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司

车辆牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	证载权利人
冀 BP3892	重型特殊结构货车中联牌 -ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3871	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3887	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3879	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3920	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3891	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3936	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3950	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3897	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3919	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3877	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3882	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3890	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3851	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3898	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3928	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3965	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3958	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3876	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BP3863	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司

车辆牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	证载权利人
冀 BP3895	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0963	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0980	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0968	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0969	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ0921	重型特殊结构货车中联牌 ZLJ5257GJB3	辆	1	2010/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8107	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8102	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8260	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8137	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8507	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8135	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ9901	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8103	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8133	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8139	重型专项作业车徐工-利勃海尔 XZJ5290GJ	辆	1	2003/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BC7690	重型专项作业车三一牌 SY5415THB	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BC7695	重型专项作业车三一牌 SY5415THB	辆	1	2008/10/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BL0659	重型专项作业车中联牌 ZLJ5331THB	辆	1	2009/8/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BM5509	重型专项作业车中联牌 ZLJ5396THB	辆	1	2009/11/30	唐山冀东混凝土有限公司

车辆牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	证载权利人
冀 BL6601	重型专项作业车中联牌 ZLJ5396THB	辆	1	2009/11/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BW2963	重型非载货专项作业车中联牌 ZLJ5419THB	辆	1	2012/4/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BW2987	重型专项作业车中联牌 ZLJ5419THB	辆	1	2012/4/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B2701E	奥铃牌 BJ1027V2MD5-8	辆	1	2008/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BVA996	奥铃 BJ1027V2MD5-8 载货汽车	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B2702E	福田牌 BJ1049V9JD6-5	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BDS180	小型普通客车长城牌 CC6460KM45	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
京 NT5987	小型轿车别克牌 SGM7242AIA	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BDS675	小型普通客车别克牌 SGM6527AT	辆	1	2010/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BS0688	大中型客车金龙牌 KLQ6856AE3	辆	1	2010/12/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B8310E	小型轿车桑塔纳牌 SVW7182HQD	辆	1	2009/6/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B10761	小型轿车桑塔纳牌 SVW7182QQD	辆	1	2012/2/28	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B12877	小型轿车大众汽车牌 SVW72010FJ	辆	1	2012/2/28	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BDS265	轻型普通货车五十铃牌 QL1020XGDRD	辆	1	2010/7/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B11712	小型越野客车大众汽车牌 SVW6451HED	辆	1	2012/2/28	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BT9776	楚胜 CSC5112GSS3 洒水车	辆	1	2010/9/30	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8117	重型专项作业车中联牌 ZLJ5418THB	辆	1	2010/12/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8110	重型专项作业车中联牌 ZLJ5415THB	辆	1	2010/12/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 BQ8105	重型专项作业车中联牌 ZLJ5415THB	辆	1	2010/12/1	唐山冀东混凝土有限公司
冀 B9252H	搅拌车	辆	1	2017/10/25	冀东发展集团有限责任公司北京办事处

车辆牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	证载权利人
京 NSH765	别克陆尊 3.0	辆	1	2009/8/1	冀东发展集团有限责任公司北京办事处
京 N6DS66	别克陆尊商务车 GL8	辆	1	2009/10/1	冀东发展集团有限责任公司北京办事处
京 N0N572	大众轿车 FV7207TFATG(京 N0N572)	辆	1	2012/8/1	冀东发展集团有限责任公司北京办事处
京 N9DS99	奥迪 A62.8T	辆	1	2013/2/1	北京冀东海强混凝土有限公司
京 QFD631	奥迪 A62.0T	辆	1	2013/2/1	北京恒坤混凝土有限公司
京 N3DS93	本田商务京 N3DS93	辆	1	2013/3/1	北京永丰伟业混凝土有限责任公司
京 E73904	金杯车京 E73904	辆	1	2013/5/1	唐山冀东混凝土有限公司开平分公司

## (3) 土地使用权证证载权利人与被评估单位营业执照名称不一致的情况

土地权证编号	取得日期	用地性质	用途	面积(m <sup>2</sup> )	证载权利人
丰润区国用(2008)第 A-184 号	2008/5/12	出让	工业	40,000.04	唐山冀东混凝土有限公司

6. 委估房屋建、构筑物位于以下位置的地为租赁方式取得，除唐山市开平区中屈庄村东的租赁土地外，本次评估是假定土地租赁期满无限续租的前提下得出的评估结论，未考虑土地租赁期对委估房屋建、构筑物评估值得影响，其中土地租赁情况如下：

地址	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
唐山市开平区中屈庄村东	36,000.18	2009年3月25日到2039年3月24日
唐山市唐丰路任各庄路段东侧	692.85	2010年5月1日到2020年5月1日
唐山市任各庄村东南，唐丰路东侧	2,960.01	2008年9月5日到2028年9月5日
唐山市丰润区任各庄镇农工商联合社土地及地上正房2间、厢房3间	正房 67.20;厢房 60.00	2015年1月2日到2024年4月30日
唐山市唐丰路任各庄路段东侧	2,666.68	2011年3月1日到2021年3月1日
唐山市唐丰路任各庄路段东侧土地及地上小房	880.00	2011年3月1日到2021年3月1日

7. 纳入本次评估范围内开平分公司建设的房屋建筑物以及构筑物，根据中共唐山市委办公厅、唐山市人民政府办公厅《关于印发〈唐山市“十项重点工作”工作方案〉的通知》（唐办发[2018]2号）和《建设生态唐山实现绿色发展实施方案》（2018年1月17日），开平分公司属于无运营资质、且环保不达标，政府强制无偿待拆迁的资产，对于该部分资产本次以零值列示，其中涉及的待拆除的资产包括7项房屋建筑物和18项构筑物，具体明细详见资产评估申报表。

8. 截止评估基准日，纳入评估范围内的资产包括 168 项机器设备、57 项车辆和 89 项电子设备已报废，该部分资产尚未取得混凝土集团资产报废的正式批复，基于该现状，混凝土集团出具了资产报废说明，对于该部分报废资产，本次以废金属可回收价值进行评估，具体明细详见资产评估申报表。

9. 截止评估基准日，纳入评估范围内的在建工程 SAP 项目、给水设备和 ERP 项目，属于混凝土集团搁置、后期无法使用的无效资产，该部分资产尚未取得混凝土集团资产报损的正式批复。基于该现状，混凝土集团出具了资产报损说明，对于该部分报损资产，本次以零值进行评估，具体无效资产明细详见资产评估申报表。

10. 本次评估基准日至评估报告日出具日期间，混凝土集团 3 项车辆已处置并已签订车辆处置协议。对于该部分车辆，评估值以处置协议价进行评估。具体明细详见资产评估申报表。

11. 被评估单位属于一般纳税人，简易征收，进项税无法抵扣，本次原材料、固定资产资产以及长期待摊费用均按照含税价格进行评估。

12. 本次评估结论根据评估基准日时点的市场状况得出评估基准日时点的市场价值，未考虑期后股票变动对评估结果的影响。

13. 递延所得税资产是基于各标的公司在基准日时点历史盈利情况、现行税率确定，鉴于目前公司处于整合调整期，标的企业未来盈利情况基准日时点无法判断，本次评估对于递延所得税资产以账面值确定评估值，未考虑整合后经营情况导致该事项变动对本次评估结果产生的影响。

14. 长期股权投资单位的特别事项详见各长期股权投资单位资产评估说明部分。

15. 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《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，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。评估专业人员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评估专业人员的执业范围，应当对委托人和相关当事人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. 评估专业人员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. 评估专业人员未对各种建、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) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

事项内容	涉诉风险损失(元)	截至评估基准日情况	基准日期后变动情况	备注
河北华兴基础工程有限公司-涉及金额 36897.5 元	36,897.50	遗留案件，已民事调解，预计年底回款。	遗留案件，已民事调解，1 月份付款 0.4 万元，还剩尾款 3.28975 万元，预计 6 月前清回欠款。	应收账款
唐山市市政建设总公司-涉及金额 3766712.51 元	3,766,712.51	预计 9 月份回款	于 10 月底已清回全部货款	应收账款
唐山市鑫海房地产开发有限公司-涉及金额 65000 元	65,000.00	遗留案件，2013 年 6 月判决生效，已过执行诉讼时效。	遗留案件，2013 年 6 月判决生效，已过执行诉讼时效，已报呆坏账。	应收账款
唐山大陆都市农庄有限公司(大陆都市农庄)-涉及金额 1629477.5 元	1,629,477.50	遗留案件，已诉讼，无可执行财产，(2016)冀 02 执 2373 号之四民事裁定书已经注明该公司没有可供执行财产。	遗留案件，已诉讼，无可执行财产，已报呆坏账。	应收账款
唐山大陆房地产开发有限公司(乡居假日)-涉及金额 379222 元	379,222.00	遗留案件，该公司涉诉 96 件，上失信 3 件，被执行案件 17 件，无可执行财产。	遗留案件，该公司涉诉 96 件，上失信 3 件，被执行案件 17 件，无可执行财产，已报呆坏账。	应收账款
唐山港东房地产开发有限公司-涉及金额 6801152.5 元	6,527,790.31	已诉讼，拍卖过程中。	已封到房产，正在请示集团是否抵顶	应收账款
江西昌厦建设工程集团公司/江西昌厦建设工程集团公司唐山分公司-涉及金额 982182.5 元	982,182.50	已和解，每月回款中，预计 2019 年 3 月份全部清回。	已和解，每月回款中，2019 年 3 月底清回欠款。	应收账款
宿迁中厦建设工程有限公司-涉及金额 310605 元	310,605.00	遗留案件，胜诉之后一直催要货款，但是该公司拒不履行。	遗留案件，胜诉之后一直催要货款，但是该公司拒不履行，涉及多起执行案件，已报呆坏账。	应收账款
华宸建设集团唐山鑫鑫建筑工程有限公司/唐山	9,433,086.00	遗留案件，已诉讼，无可执行财产，该公司涉	遗留案件，已诉讼，无可执行财产，该公司涉案 80 件，被上失	应收账款

事项内容	涉诉风险损失(元)	截至评估基准日情况	基准日期后变动情况	备注
乾锋房地产开发有限公司-涉及金额 9434406 元		案 80 件,被上失信 3 件,被执行案件 4 件,现在案件处于终结状态。	信 3 件,被执行案件 4 件,现在案件处于终结状态。已报呆坏账。	
河北全新建设工程集团有限公司/唐山正浩房地产开发有限公司-涉及金额 3110900 元	3,110,900.00	已诉讼,执行中,该法人在监狱中,工程现在烂尾中,没有可供执行财产。	已诉讼,执行中,该法人在监狱中,工程现在烂尾中,没有可供执行财产,已报呆坏账。	应收账款
中天建设集团有限公司-涉及金额 26547 元	13,273.50	存在异议,对方拒不履行生效判决书。	存在异议,对方拒不履行生效判决书,继续催要剩余欠款,预计 6 月底清回。	应收账款
通州建总集团有限公司河北分公司/唐山建科房地产开发有限公司-涉及金额 462690 元	138,807.00	已判决,二审过程中。	已判决,二审胜诉,查封该公司一套 80 多平米房产,下一步立执行案件,进行拍卖程序。	应收账款
江苏昱诚建设有限公司-涉及金额 469240 元	227,212.00	一审我方胜诉,对方不服,对方上诉,二审中。	一审我方胜诉,对方不服,对方上诉,二审发还,一审重审。	应收账款
唐山市丰润区新城建筑安装工程有限公司-涉及金额 2908601.9 元	2,908,601.90	假章,涉刑事案件。	假章,涉刑事案件,已报呆坏账。	应收账款
唐山银泉房地产开发有限公司-涉及金额 224777.5 元	224,777.50	遗留案件,证据不全,已撤诉。	遗留案件,证据不全,已撤诉,已报呆坏账。	应收账款
江西临川建设集团有限公司-涉及金额 868916.69 元	78,014.17	2018 年 8 月 15 日	已完成保全,对方提出没有该项目,要求我方将所有材料邮寄到对方,现已完成,该案为私刻公章,后与我公司签订的买卖合同,江西公司已将报案,金巢公安分局已经,来唐山取证,案件实际复杂。	应收账款
唐山市华拓塑胶制品有限公司-涉及金额 381065 元	228,853.00	2018 年 7 月 23 日	2018 年新接收案件,正与对方沟通回款事宜。	应收账款
唐山市住宅建设工程总公司-涉及金额 1234645 元	124,733.50	2018 年 7 月 23 日	2018 年新接收案件,继续与对方沟通回款事宜,现阶段该公司每月付款 2 万元。	应收账款
北京中海北方工程建设有限公司应收款项类-涉及金额 2028490 元	2,028,490.00	2013 年 1 月 1 日	东水分局以诈骗案件立案,因主诈骗人已去世,此案中止状态,经与东水分局联系,其不给出具任何手续。已报呆坏账。	应收账款

事项内容	涉诉风险损失（元）	截至评估基准日情况	基准日期后变动情况	备注
唐山大陆房地产开发有限公司应收款项类-涉及金额 61927.5 元	61,927.50	2014 年 4 月 30 日	遗留事项，已过诉讼时效，已报呆坏账。	应收账款

（五） 纳入本次评估范围内的报废资产属于评估基准日至现场勘查日期间，被评估单位及其长期股权投资单位持有的、处于报废状态且无使用价值、未上报上级单位审批的资产，该部分报废资产经各产权主体所在单位技术鉴定部门鉴定、评估人员现场核实确认后估算的评估结果，最终应以上级单位批复的报废资产明细为准，如果与资产评估明细申报内容存在较大差异，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。特提请报告使用者注意。

（六） 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（七） 本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（八） 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专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅用于资产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） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三） 除委托人、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。

（四） 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评估对象可实现价格的保证。

（五） 本资产评估报告如果根据国家法律、行政法规规定，需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门核准或备案的，未取得核准或备案文件的，评估结论不得被使用。

（六） 未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产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。

（七） 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本资产评估报告的评估结论使用有效期自取得核准或备案文件时，从评估基准日起【1】年，即从资产评估基准日 2018 年 6 月 30 日起至 2019 年 6 月 29 日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

（八） 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、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2019 年 3 月 1 日。

十四、 签名盖章



北京国友大正资产评估有限公司

资产评估师：

于洪刚  
11100322

资产评估师：

许京海  
1113011

二〇一九年三月一日

## 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、委托人与被评估单位法人营业执照
- 四、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 五、签名资产评估师的承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、资产评估机构法人营业执照副本
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估委托合同
- 十、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

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、委托人与被评估单位法人营业执照

附件

#### 四、委托人和其他相关当事人的承诺函

## 委托人承诺函

北京国友大正资产评估有限公司：

因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拟转让金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司股权事宜，委托你公司对金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团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拟转让金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司股权提供价值参考。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托人（盖章）：冀东发展集团有限责任公司



法定代表人或授权代表（签字）：



2018年12月31日

## 委托人承诺函

北京国友大正资产评估有限公司：

因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拟转让金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司股权事宜，委托你公司对金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团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拟转让金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司股权提供价值参考。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托人（盖章）：唐山冀东水泥股份有限公司



法定代表人或授权代表（签字）：

姜长禄

2028年12月31日

## 被评估单位承诺函

北京国友大正资产评估有限公司：

因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拟转让金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司股权事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团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拟转让金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司股权提供价值参考。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

被评估单位（盖章）：金隅冀东（唐山）混凝土  
环保科技集团有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：



王恒有

日期 2018 年 12 月 31 日

附件

## 五、 签名资产评估师的承诺函

## 资产评估师承诺函

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：

受贵单位的委托，我公司对贵单位拟转让金隅冀东（唐山）混凝土环保科技有限公司股权事宜所涉及金隅冀东（唐山）混凝土环保科技有限公司的股东全部权益，以 2018 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。



北京国友大正资产评估有限公司

资产评估师  
资产评估师  
于洪涛  
11100322

资产评估师  
许文海  
111301

年 月 日

附件

## 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件

## 七、评估机构法人营业执照副本

附件

## 八、负责评估业务的资产评估师资格证明文件

附件

## 九、资产评估委托合同

附件

## 十、评估结论与账面价值比较变动情况及原因