

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

冀东发展涇阳建材有限责任公司拟以一宗  
土地使用权作价出资所涉及的委估宗地  
市场价值项目

资产评估报告

天兴评报字（2021）第 1135 号  
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二一年六月二十八日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020141202100625

资产评估报告名称： 冀东发展泾阳建材有限责任公司拟以一宗土地使  
用权作价出资所涉及的委估宗地市场价值项目资  
产评估报告

资产评估报告文号： 天兴评报字（2021）第1135号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 周杰丽（资产评估师）、欧阳慧敏（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人、产权持有单位和合同约定的其他评估报告使用者概况 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	13
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	14
十三、资产评估报告日 .....	14
资产评估报告附件 .....	16

## 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、行政法规规定及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。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评估对象可实现价格的保证。

三、本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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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、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。

六、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。

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。

# 冀东发展涇阳建材有限责任公司拟以一宗土地使用权 作价出资所涉及的委估宗地市场价值项目 资产评估报告摘要

天兴评报字（2021）第 1135 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受冀东发展涇阳建材有限责任公司的委托，按照有关法律、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，采用市场法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对冀东发展涇阳建材有限责任公司拟以一宗土地使用权作价出资所涉及的委估宗地在评估基准日 2021 年 5 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、评估目的：根据北京金隅集团股份有限公司签发的《关于北京金隅新型建材产业化集团有限公司与冀东发展涇阳建材有限责任公司设立合资公司并建设年产 60 万立方米加气混凝土生产线事宜的批复》（金隅集团发〔2021〕299 号），冀东发展涇阳建材有限责任公司拟以一宗土地使用权作价出资，需要对冀东发展涇阳建材有限责任公司申报的一宗拟出资土地使用权市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：冀东发展涇阳建材有限责任公司于评估基准日申报的一宗拟出资土地使用权。

三、评估范围：冀东发展涇阳建材有限责任公司申报的一宗拟出资土地使用权，位于涇阳县兴隆镇白马杨、崔黄村，用途为工业，性质为出让，宗地面积为 124481 m<sup>2</sup>，账面摊余价值为 2,234.57 万元。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 5 月 31 日。

六、评估方法：市场法和成本逼近法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用市场法和成本逼近法对评估对象分别进行了评估，并以市场法权重取 50%，成本逼近法权重取 50%，以二者的加权平均值来确定最终评估结论。

经评估，冀东发展涇阳建材有限公司申报的委估土地使用权账面价值为2,234.57万元，评估价值为2,825.72万元，评估增值591.15万元，增值率为26.45%。评估汇总情况详见下表：

**资产评估结果汇总表**

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
无形资产-土地使用权	2,234.57	2,825.72	591.15	26.45
<b>合计</b>	<b>2,234.57</b>	<b>2,825.72</b>	<b>591.15</b>	<b>26.45</b>

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易双方进行作价出资的价值参考依据，而不能取代交易各方进行作价出资价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2021年5月31日起。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

# 冀东发展泾阳建材有限公司拟以一宗土地使用权 作价出资所涉及的委估宗地市场价值项目 资产评估报告

天兴评报字（2021）第 1135 号

## 冀东发展泾阳建材有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对冀东发展泾阳建材有限公司拟以一宗土地使用权作价出资所涉及的委估宗地在评估基准日 2021 年 5 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、产权持有单位和合同约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托人暨产权持有单位概况

委托人暨产权持有单位名称：冀东发展泾阳建材有限公司（以下简称“泾阳建材公司”）

注册地址：陕西省咸阳市泾阳县王桥镇

统一社会信用代码：91610423583537781L

法定代表人：袁野

注册资本：6000 万元

实收资本：6000 万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2011 年 11 月 04 日

经营范围：住宅工厂化相关配套产品；活性白灰的生产及相关产品销售；建筑用石料开采、加工及相关产品销售；预拌混凝土、预拌砂浆、混凝土构件及制品、混凝土添加剂及相关建材产品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

## 1.股权结构

至评估基准日，产权持有单位股权结构如下表：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司	6,000.00	100.00%
	合计	6,000.00	100.00%

## 2.委估资产概况

委估资产为产权持有单位拟出资的一宗土地使用权，详细概况如下：

申报本次评估范围内的土地使用权账面价值 22,345,743.22 元，共计 1 宗，评估人员对土地的范围、面积、权属情况、账面价值等进行了清查核实。具体无形资产类型及特点如下：

序号	不动产权证书编号	土地位置	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积（m <sup>2</sup> ）
1	陕（2018）涇阳县不动产权第 0003084 号	涇阳县兴隆镇白马杨、崔黄村	工业用地	出让	50	三通一平	124,481.00

### （二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

### （三）委托人和产权持有单位的关系

委托人即产权持有单位。

## 二、评估目的

根据北京金隅集团股份有限公司签发的《关于北京金隅新型建材产业化集团有限公司与冀东发展涇阳建材有限责任公司设立合资公司并建设年产 60 万立方米加气混凝土生产线事宜的批复》（金隅集团发〔2021〕299 号），冀东发展涇阳建材有限责任公司拟以一宗土地使用权作价出资，需要对冀东发展涇阳建材有限责任公司申报的一宗拟出资土地使用权市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为冀东发展涇阳建材有限公司于评估基准日申报的一宗拟出资土地使用权。

## （二）评估范围

评估范围为冀东发展涇阳建材有限公司申报的一宗拟出资土地使用权，位于涇阳县兴隆镇白马杨、崔黄村，用途为工业，性质为出让，宗地面积为124481 m<sup>2</sup>。账面价值详见下表：

### 资产评估申报汇总表

单位：元

项目名称	账面价值
无形资产-土地使用权	22,345,743.22
<b>合计</b>	<b>22,345,743.22</b>

资产评估范围以产权持有单位提供的评估申报表为准。委托人及产权持有单位已承诺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，不重不漏。

## 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

评估基准日是2021年5月31日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

1. 《北京金隅集团股份有限公司关于北京金隅新型建材产业化集团有限公

司与冀东发展涇阳建材有限公司设立合资公司并建设年产 60 万立方米加气混凝土生产线事宜的批复》（金隅集团发〔2021〕299 号）；

2. 资产评估委托合同。

## （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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

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

6. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 588 号修订）；

8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

9. 《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》（国资办发[1992]36 号）；

10. 《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）；

11. 《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）；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
14. 《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)；
15. 《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）；
16. 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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42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—资产评估档案》（中评协[2018]37号）。

### （四）资产权属依据

1. 产权持有单位营业执照、公司章程；
2. 不动产权证；
3. 其他权属文件。

### （五）评估取价（参考）依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 中国城市地价动态监测网（<http://www.landvalue.com.cn>）；

3. 政府颁布的有关土地的政策、规定、通知等法规文件；
4. 《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》（国务院55号令）；
5. 陕西省人民政府关于印发《陕西省落实〈中华人民共和国耕地占用税法〉实施办法》的通知 陕政发[2019]17号；
6. 《陕西省征地统一年产值平均标准和区片综合地价平均标准》（陕政办发[2018]60号）；
7. 《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
8. 陕西省省人社厅、省发改委、省财政厅及省国土资源《关于进一步落实我省被征地农民参加基本养老保险有关政策问题的通知》（陕人社发[2016]20号）；
9. 《关于耕地开垦费征收管理有关问题的通知》陕国土资发〔2015〕11号；
10. 评估基准日银行贷款市场报价利率 LPR；
11. 评估人员实地勘查、调查、收集的估价有关资料；

## 七、评估方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况和产权持有单位提供的资料、评估人员的现场勘查及调查收集的有关资料，由于委估宗地不在基准地价覆盖范围内，故不适宜采用基准地价系数修正法进行估价，本次评估能够搜集到可比交易案例和征地标准，经综合分析比较，本次评估采用市场法、成本逼近法分别取权重求和的方法进行评估。公式为：

宗地评估值=市场法评估值×权重+成本逼近法评估值×权重

### 1.市场法

市场法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估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作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。计算公式为：

$$\text{公式： } V=VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V--评估宗地价格；

VB--比较实例价格；

A--评估对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--评估对象评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C--评估对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D--评估对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

## 2.成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

土地价格=(土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益) $\times$ (1+个别因素修正系数) $\times$ 年期修正系数

待估宗地评估价格=无限年期的土地价格 $\times$ 年期修正系数。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司接受委托人的委托，从事本资产评估

项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计资产调查表等，对产权持有单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和调查表。

### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

## 2.现场清查阶段

### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员对委估资产进行现场查证，以确认资产的真实准确。

对土地使用权资产。评估人员查阅了不动产权证、土地出让合同，入账凭证及发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

### (2) 资产实际状态的调查

土地使用权实际状态的调查，重点调查土地的用途、性质、准用年限、开发程度、面积等，并对影响地价的一般因素、区域因素和个别因素等进行了详细了解和现场勘察。在勘察的基础上完善宗地调查表。

## 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，以产权持有单位提供的历史及权属资料开始评定估算工作。

## 4. 评估汇总阶段

### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

### (3) 工作底稿的整理归档

## 九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

## 十、评估结论

### (一) 评估结果

经评估，冀东发展涇阳建材有限责任公司申报的委估土地使用权账面价值为2,234.57万元，评估价值为2,825.72万元，评估增值591.15万元，增值率为26.45%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
------	------	------	-----	-----

无形资产-土地使用权	2,234.57	2,825.72	591.15	26.45
<b>合计</b>	<b>2,234.57</b>	<b>2,825.72</b>	<b>591.15</b>	<b>26.45</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

无形资产—土地使用权评估增值 5,911,456.78 元，增值率 26.45%，其增值的原因为随着该区域基础设施建设的不断完善，经济的不断发展，国家对土地供应的调控，土地市场的供求矛盾日益加剧，土地取得成本不断增高，致使评估增值。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司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）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：  
无。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

无。

（六）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需

要对评估结论进行调整的重大事项。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

无。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围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；

（三）除委托人、资产评估委托合同中委托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其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即从评估基准日 2021 年 5 月 31 日起。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 6 月 28 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

周杰丽



资产评估师：

欧阳慧敏



二〇二一年六月二十八日